

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

Årsredovisning 2010



Innehåll

1	Året i korthet
2	Möjligheternas fastighetsbolag
4	VD-ord
6	Detta är Kungsleden
7	Affärsidé, mål och strategi
8	Affärsmodell – Så tänker vi
10	Affärsmodell – Så agerar vi
12	Marknaden – Snabb återhämtning efter historiskt djup svacka
14	Kungsledens marknad – Strategiska vägval
16	För Kungsleden är ingenting omöjligt
17	I nära dialog med hyresgäster och kunder
18	Nyskapande lösning på expansionsbehov
19	Hemsö på egna ben
20	Kungsleden som arbetsplats
24	Fastighetsportfölj
25	Transaktioner
26	Bestånd
29	Värdering
31	Intjäningskapacitet
35	Kunder och hyresintäkter
37	Risker och möjligheter
42	Finansiering och finansiella risker
45	Företagsansvar
49	Flerårsöversikt
51	Aktien
55	Förvaltningsberättelse
55	Bolagsstyrning
62	Verksamheten
68	Resultaträkning koncernen
68	Rapport över totalresultat koncernen
69	Rapport över finansiell ställning koncernen
70	Rapport över förändringar i eget kapital koncernen
70	Rapport över kassaflöden koncernen
71	Noter koncernen
87	Resultaträkning moderbolaget
87	Rapport över totalresultat moderbolaget
88	Balansräkning moderbolaget
89	Rapport över förändringar i eget kapital moderbolaget
89	Rapport över kassaflöden moderbolaget
90	Noter moderbolaget
93	Förslag till vinstdisposition
93	Årsredovisningens undertecknande
94	Revisionsberättelse
95	Medarbetarförteckning
96	Definitioner
	Fastighetsförteckning
	Inbjudan till årsstämma och adresser



Året i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 2 304 Mkr (2 602). Nettoomsättningen minskade till följd av delförsäljningen av Hemsö till Tredje AP-fonden 2009.
- Resultatet efter skatt ökade till 841 Mkr (250) motsvarande 6,20 kronor (1,80) per aktie, främst beroende på realiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2010 bestod av 592 fastigheter (585), varav 297 ägdes till 50 procent. Det bokförda värdet var totalt 21 501 Mkr (21 861).
- Kungsleden köpte 64 fastigheter för 2 356 Mkr och sålde 63 fastigheter för 2 929 Mkr.
- En avsiktsförklaring tecknades om köp av merparten av fastigheterna i NR Nordic & Russian Properties Ltd för cirka 3,6 miljarder kronor. Affären blev ovillkorad i februari 2011.
- Kungsleden utsågs till en av Sveriges bästa arbetsplatser i undersökningen Great Place to Work.
- Miljöarbetet var fortsatt i fokus och bolaget fick sin första certifiering enligt EU:s Greenbuilding-märkning.
- Ungdomsverksamhet stöttades inom ramen för Fryshuset och Ung Privatekonomi.
- Det utdelningsgrundande resultatet uppgick till 530 Mkr (1 022), motsvarande 3,90 kronor (7,50) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kronor (3,75) per aktie.



Möjligheternas fastighetsbolag

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

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

Nina de Besche



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

Som möjligheternas fastighetsbolag ser vi helt enkelt möjligheter med fastigheter, lokaler och platser som inte andra gör.



Madeleine Fallberg

Kvalitetsportfölj med goda tillväxtutsikter

Kungsleden genomgick stora förändringar under 2010. Det beror på att vi är ett bolag som kontinuerligt prövar våra innehav. Det är naturligt och det är ett måste när förutsättningarna i omvärlden ändras. Men även om vår portfölj genomgick stora förändringar är vi i grunden samma bolag med samma affärsmodell.

Vi gör inte affärer bara för att realisera en vinst; portföljförädling och riskbegränsning var två viktiga skäl bakom många av fjolårets affärer. Beståndet i Tyskland såldes för 1,3 miljarder kronor till Hemsö, där Kungsleden är hälftenägare. Med sin inriktning på publika fastigheter var det naturligt för Hemsö att överta beståndet av äldreboenden. Portföljen byggdes upp 2006–2007, under en period när Kungsleden inte såg lika attraktiva tillväxtmöjligheter i Sverige.

I befintliga fastigheter fokuserade vi som alltid på att se till att våra hyresgäster stannade kvar, bland annat genom investeringar i hyresgästpassningar. Detta vägval bidrar till att stärka vårt varumärke och ger en bättre avkastning.

Många transaktioner 2010 syftade till att begränsa nedsidan i portföljen, vilket innebar färre positiva realiserade värdeförändringar än normalt. Vi valde att avvakta med försäljningar då det fanns skäl att tro att fastighetspriserna successivt skulle stiga igen. Detta, i kombination med de ökade kostnaderna för den kalla vintern, ledde till att vi sänkte prognosen för det utdelningsgrundande resultatet från 600 till 500 Mkr.

HEMSÖ EN STARK AFFÄRSPARTNER

Arbetet med att förbereda Hemsö som ett fristående bolag har gått mycket bra och är i princip avslutat. Genom delningen av Kungsleden och Hemsö har många duktiga medarbetare fått kliva fram och ta ett ökat ansvar. Även om Hemsö är hälftenägt tillsammans med Tredje AP-fonden är det ett viktigt innehav för oss. Vår avsikt är att fortsätta arbeta aktivt tillsammans för att identifiera och skapa nya affärsmöjligheter i gränslandet mellan Kungsleden och Hemsö.

NORMALISERING PÅ MARKNADERNA

Hyresmarknaden förbättrades och med stigande marknadshyror finns det för

första gången på länge skäl att se över våra hyresnivåer. Våra större vakanser begränsades i princip till sex fastigheter, vilket var mindre än vad vi hade räknat med vid årets början.

Likviditeten på transaktionsmarknaden ökade liksom utbudet av bra fastigheter. Vi såg en normalisering på kreditmarknaden, även om prisskillnaden mellan korta och långa kredittider fortfarande var lite större än före finanskrisen. Vi tog upp två obligationslån med goda erfarenheter om sammanlagt 1 miljard kronor med fem års löptid. Vi kommer fortsatt att titta på alternativ för att bredda vår finansieringsbas där obligationsmarknaden kommer att vara en av flera lösningar. Vi ser goda möjligheter att fortsätta refinansiera oss till rimliga villkor.

Även om det fortfarande finns betydande obalanser i världsekonomin är flertalet bedömare eniga om att de positiva faktorerna överväger. Framtiden inom svensk industri är god. Det visar sig inte minst i att inflationen är på väg tillbaka, vilket är positivt för fastighetsbranschen med stigande hyror som följd. Att inflationen stiger beror i grunden på att Sveriges ekonomi stärks, något som är positivt för hyres- och transaktionsmarknaderna.

Vid årsskiftet pekade trenden mot att avkastningskraven skulle fortsätta att krympa något. Även om så blir fallet tenderar avkastningskraven på den typ av fastigheter som Kungsleden har i sin portfölj varken stiga eller sjunka, lika mycket som till exempel i Stockholms innerstad.

A GREAT PLACE TO WORK

Jag är stolt över att Kungsleden blev utsedd till en av Sveriges bästa arbetsplatser i undersökningen Great Place to Work. I kategorin medelstora bolag hamnade Kungsleden på fjärde plats medan bolaget var bäst bland fastighetsbolagen.

När vi arbetar med att stärka organisationen ska vi ta avstamp i vår affär. För att kunna möta en förändrad marknad är det viktigt att vi har medarbetare som är förändringsbenägna och då är ledarskapsfrågor och attityder centrala. Att delta i Great Place to Work är därför ett sätt att uppmärksamma dessa frågor och ett viktigt kvitto på att vi är på rätt väg.

På motsvarande sätt ska miljöfrågorna botten i Kungsledens affär. Vårt miljöarbete handlar om att ta samhällsansvar men också om att sänka energiförbrukningen och därmed kostnader. Kan vi skapa effektiva miljölösningar så är det bra både för oss och för våra kunder.

Under fjolåret fick vi vår första certifiering enligt EU:s Greenbuilding-märkning. Att sträva mot en Greenbuilding-certifiering är viktigt därför att det skapar tydliga mål och är en måttstock för fortsatt arbete, till exempel för hur energikostnaderna kan sänkas för en fastighet.

Arbetet med att stötta ungdomsverksamheter fortsatte inom ramen för Fryshuset och Ung Privatekonomi. I det senare fallet gav det möjlighet för ungdomar att delta när vi presenterade vår bokslutskommuniké i februari. Det tycker jag är ett utmärkt sätt att skapa närhet till unga människor och öka förståelsen för företagets villkor. Sammanfattningsvis växer samhällsansvarsfrågornas betydelse som ett led i arbetet med att skapa avkastning.

TYDLIGARE FOKUS

Fastighetspriserna har stabiliserats och även börjat stiga. Genom att sälja beståndet i Tyskland samt genom att utnyttja olika finansieringsformer har Kungsleden ökat sitt finansiella handlingsutrymme.

Den svenska ekonomin fortsatte att utvecklas starkt kring årsskiftet och privatkonsumtionen väntas öka. Sjün-

kande fastighetsrisker skapar ökade möjligheter. Vi tog tillvara på tillfället och gjorde ett antal affärer i slutet av året. Bland annat köpte vi en portfölj om 36 kontors- och industrifastigheter av NR Nordic & Russia Properties. Affären blev ovillkorad i februari 2011. Starkare finanser och en mer renodlad portfölj gör att Kungsleden nu kan fokusera på affärsmöjligheter inte minst inom det kommersiella segmentet.

UTBLICK

Vår portfölj håller hög kvalitet med en låg riskprofil sett till mixen av fastigheter, geografisk spridning och teknisk standard. Till det bidrar variationen av hyresgäster, kontraktslängder, ett begränsat beroende av enskilda hyresgäster samt relativt sett låga hyror. Soliditeten om 30 procent är dessutom hög sett ur ett historiskt Kungsleden-perspektiv.

Kungsleden har förmåga att göra bra köp och jag ser optimistiskt på framtiden. Det här året kommer därför att handla om att utnyttja köptillfällen och förädla det bestånd vi har.

Utdelningen för 2010 föreslås bli 2,00 kronor per aktie. Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet 2011 uppgår till 650 miljoner kronor, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

Stockholm i mars 2011

Thomas Erséus
Verkställande direktör



Detta är Kungsleden

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya affärsmöjligheter – oavsett vad det är för typ av fastighet eller var den ligger. Verksamheten omfattar både fastighetsförvaltning och fastighetshandel. En långsiktigt hög och stabil avkastning är det som styr med riskspridning som en viktig ingrediens.

VAD VI GÖR

Vår affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning. Det gör vi genom stark regional förankring samt aktiv förvaltning och förädling av fastigheterna. Allt för nöjda kunder! Det har gjort att vi, sedan börsnoteringen 1999, har vuxit till att bli en av landets ledande hyresvärdar. Per den 31 december 2010 hade Kungsleden 592 fastigheter, varav 297 ägdes till 50 procent, till ett bokfört värde av 21,5 miljarder kronor.

Med fastigheter i 133 kommuner och egna kontor på flera orter är Kungsleden lyhört för hyresgästernas lokala behov. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag, men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter.

VÅR FASTIGHETSPORTFÖLJ

Kungsledens fastighetsportfölj består av kommersiella fastigheter, publika fastigheter och modulbyggnader med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 510 tkvm.

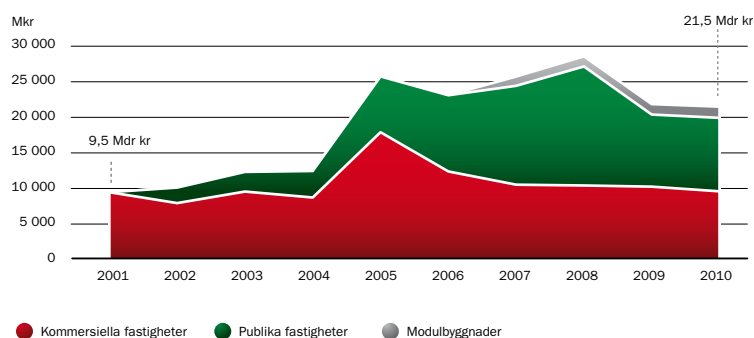
Kungsledens kommersiella fastigheter, som vid årsskiftet 2010 stod för 45 procent av det bokförda värdet, delas in i kategorier efter den huvudsakliga verksamhet som bedrivs i fastigheten. Som exempel kan nämnas Kontor, Industri/lager och Handel. En fastighet betraktas som kommersiell om hyresgästernas verksamhet till övervägande del är kommersiell.

Merparten av det publika beståndet är samlat i Hemsö Fastighets AB som ägs till lika delar av Kungsleden och Tredje AP-fonden. Hit hör fastigheter inom Äldreboende, Vård och Skola. Det vill säga offentligt finansierade verksam-

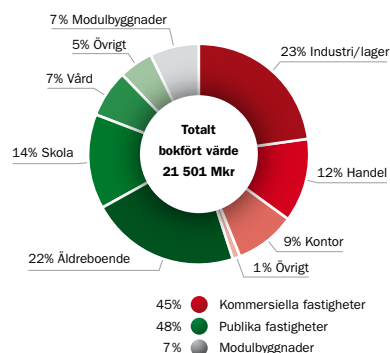
heter. Publika fastigheter utgjorde vid årsskiftet 48 procent av det bokförda värdet. Fastighetsportföljen är väl diversifierad över hela landet men koncentrerad till Stockholmsregionen, Öresundsregionen och Göteborgsregionen.

Modulbyggnader representerar 7 procent av det bokförda värdet. Beståndet är samlat i Nordic Modular Group AB som är en ledande aktör i Norden inom produktion, försäljning och uthyrning av lokaler i modulbyggnader. Verksamheten bedrivs i tre dotterbolag; Temporent, Flexator och Nordic Modular Leasing. Modular kan sättas samman till en skola, ett kontor eller daghem och kan jämföras med en fastighet som står på fast grund. I sortimentet ingår även byggbodar och modulhus. Sverige är huvudmarknad där kunderna främst utgörs av kommuner och större företag. Viss verksamhet bedrivs även i Norge och Danmark.

Fastighetsbeståndets utveckling 2001 – 2010



Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2010



Hör Thomas Erséus med egna ord berätta om Kungsleden som möjligheternas fastighetsbolag. Gå in på kungsleden.se/omoss.

Affärsidé, mål och strategi

Genom en kompetent och affärsmässig organisation, en aktiv förvaltning samt en fastighetshandel med målet att höja fastighetsportföljens riskjusterade avkastning, strävar Kungsleden efter att uppnå de finansiella målen och därigenom generera en hög och stabil avkastning.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

FINANSIELLA MÅL

Kungsledens finansiella mål är att förbättra resultatet och generera en konkurrenskraftig avkastning. Det uppnås genom en lönsam affärsverksamhet med en begränsad risk.

OPERATIONELLA MÅL

Ambitionen är att kassaflödet från rörelsen alltid ska vara högt och stabilt.

Fastighetsförvaltning – Inom förvaltningen är målet nöjda kunder samt att öka fastigheternas avkastning och minska risknivån i beståndet.

Fastighetshandel – Genom fastighetshandel är målsättningen att höja fastighetsportföljens riskjusterade avkastning.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att utdelningen skall uppgå till 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, kapitalstruktur och ställning i övrigt.

KUNGSLEDENS STRATEGI



FINANSIELLA MÅL

Avkastning på eget kapital

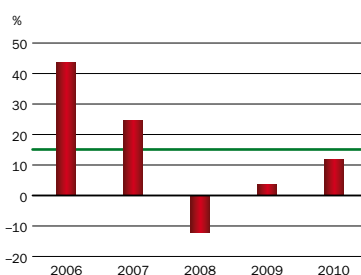
Mål

Avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

Beskrivning

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

Uppfyllelse



● Avkastning på eget kapital
— Avkastningsmål

Utfallet om 12 procent (4) understiger målet om 15 procent avkastning. Avkastningen de senaste fem och tio åren har i genomsnitt uppgått till 15 procent respektive 21 procent.

Räntetäckningsgrad

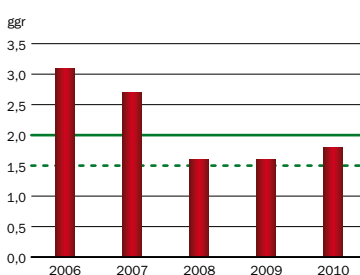
Mål

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två gånger.

Beskrivning

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

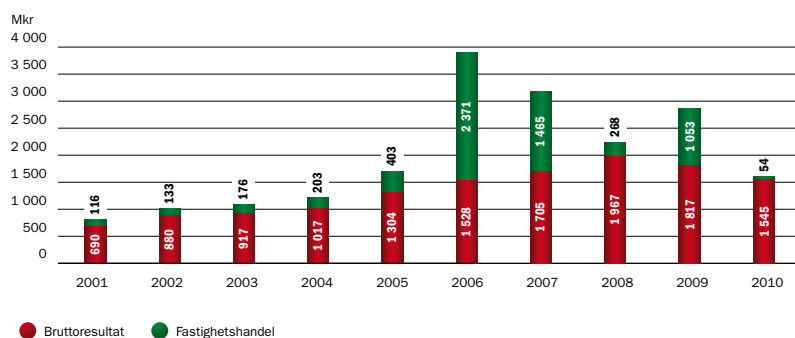
Uppfyllelse



● Räntetäckningsgrad
— Mål för räntetäckningsgrad
- - Riskbegränsning räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden om 1,8 gånger (1,6) understiger målet om två gånger, vilket främst beror på det låga handelsnettot under 2010. Räntetäckningsgraden ligger dock över riskbegränsningen på 1,5 gånger.

Underliggande resultat 2001 – 2010



● Bruttoresultat
● Fastighetshandel

Affärsmodell – Så tänker vi

Affärsmodellen innebär att Kungsleden kontinuerligt utvecklar fastighetsportföljen med målet att förbättra den riskjusterade avkastningen. Det sker genom ett aktivt förvaltningsarbete inriktat på att öka fastigheternas avkastning och minska risknivån i beståndet. Därutöver utvärderar Kungsleden löpande hur befintliga innehav står sig mot potentiella köp. Som möjligheternas fastighetsbolag ser Kungsleden potentialen i fastigheter, lokaler och platser som inte andra gör.

RISKJUSTERAD AVKASTNING

Grunden i Kungsledens affärsverksamhet är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning. Kungsleden strävar efter att uppnå 15 procent i avkastning på eget kapital med så liten risk som möjligt. Det innebär att bolaget jobbar aktivt med såväl tillgångssidan som med skuldsidan i sin balansräkning.

Fastigheterna representerar tillgångssidan där målsättningen är att öka fastigheternas avkastning och minska risknivån i beståndet. Det sker bland annat genom att anpassa fastigheterna efter kundernas behov och genom att optimera fastigheternas hyresgäststruktur och driftsnetto.

Förvaltningen arbetar kontinuerligt med hyresgästmix, hyresnivåer samt att se till att varje fastighet har rätt kostnadsbild. En förutsättning för nöjda kunder är ett nära samarbete med hyresgästerna. Att bygga starka kundrelationer är en viktig ingrediens i Kungsledens förvaltningsarbete.

Risken på tillgångssidan vägs mot skuldsidan som bland annat utgörs av belåningsgrad och räntekänslighet. En högre finansiell risk kan kombineras med en lägre fastighetsrisk genom exempelvis långa avtal och säkra kassaflöden.

När Kungsleden köper eller säljer en fastighet är målet att höja fastighetsportföljens riskjusterade avkastning,

det vill säga den förväntade avkastningen i förhållande till risken. Det ställer höga krav på att kunna värdera en fastighet vid varje givet affärstillfälle. Kungsledens internt utvecklade modell ger löpande beslutsunderlag för varje enskild fastighet.

Kungsleden begränsar inte utvärderingen av potentiella köp och försäljningar till en eller flera geografiska marknader och inte heller till vissa typer av fastigheter.

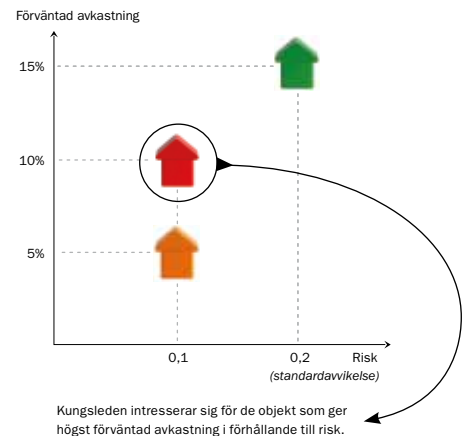
Om en fastighet kompletterar Kungsledens fastighetsportfölj genom sin kombinerade avkastnings- och riskprofil initieras ett köp. På samma sätt initieras försäljning i de fall en fastighet inte längre bidrar till att maximera portföljens riskjusterade avkastning.

RUSSIN UR KAKAN – RÄTT FASTIGHETER PÅ MARKNADEN

Att maximera portföljens riskjusterade avkastning innebär att Kungsleden systematiskt utvärderar befintliga möjligheter. I en utvärdering likställs potentiella köp och befintliga innehav.

Styrmodellen jämför en fastighets direktavkastning med dess kapitalkostnad. Fastigheterna jämförs sedan med varandra för att se hur portföljens riskjusterade avkastning skulle kunna förbättras genom förändringar i sammansättningen av portföljen, och/eller genom förvaltningsåtgärder.

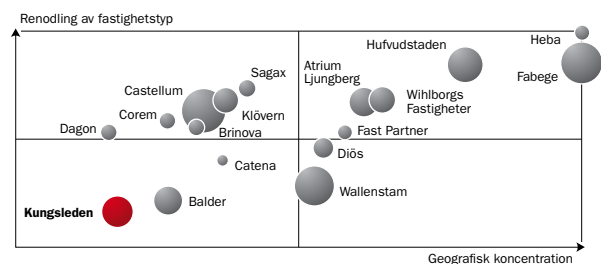
Tre potentiella förvärv



Vad som är rätt fastigheter för Kungsleden behöver inte vara rätt fastigheter för andra aktörer. Kungsleden går ofta sin egen väg för att kunna plocka "russin ur kakan". När exempelvis många aktörer efterfrågar samma typ av fastigheter stiger priserna med lägre avkastning som följd. Ett exempel på det är kontorsfastigheter i Stockholm. I en sådan situation är Kungsleden hellre säljare för att istället köpa fastigheter där efterfrågan är lägre och avkastningen högre. På så sätt når Kungsleden en bättre relation mellan avkastning och risk.

Marknaden

Kungsledens position på marknaden



Kungsledens affärsmodell har resulterat i en portfölj som, i högre utsträckning än någon annan portfölj på den svenska fastighetsmarknaden, kännetecknas av innehav spridda både geografiskt och per fastighetstyp.

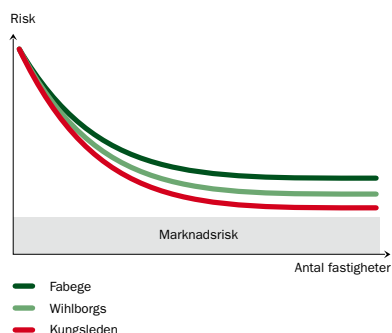
STRATEGISK RISKSPRIDNING

Vissa fastighetsbolag väljer att helt koncentrera sina fastighetsbestånd geografiskt. Andra samlar fastighetsbeståndet kring utvalda fastighetstyper.

För Kungsleden är diversifiering ett sätt att nå företagets målsättning att maximera fastighetsportföljens riskjusterade avkastning.

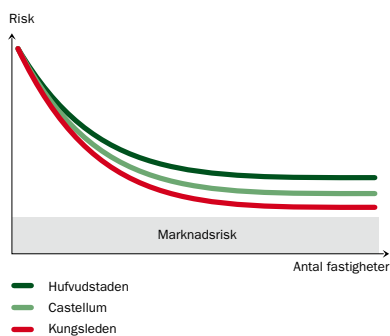
Genom en bred geografisk spridning minskar den ortspecifika risken.

Fördelar med geografisk spridning



Med många olika typer av fastigheter minskar den fastighetsspecifika risken, det vill säga att förändringar hos en enskild fastighetstyp kan påverka hela portföljens avkastning.

Fördelar med spridning av fastighetstyp



Affärsmässiga förutsättningar

Nedan framgår de affärsmässiga förutsättningar som Kungsleden ställer på enskilda fastigheter inför ett köp, en försäljning eller för fortsatt ägande. Vid en transaktion har parterna olika förutsättningar att utveckla fastigheten, vilket gör både säljare och köpare till vinnare.

KÖPA

- Stabila kassaflöden – långa hyresavtal.
- Hög direktavkastning – högt driftsnetto i förhållande till fastighetens värde.
- Hög riskjusterad avkastning – rätt balans mellan pris och risk.
- Låg marknadsrisk – låg vakansgrad.
- Säkerställa spridningen av fastigheter avseende geografi och kategori.

ÄGA

- Stabila kassaflöden – långa hyresavtal.
- Aktiv förvaltning – goda kundrelationer, arbete med exempelvis hyresgästmix och miljöarbete.
- Vidareförädling – lyhördhet för bättre affärsförutsättningar för kunden och Kungsleden.
- Hög direktavkastning – högt driftsnetto i förhållande till fastighetens värde.
- Låg marknadsrisk – låg vakansgrad.
- Säkerställa spridningen av fastigheter avseende geografi och kategori.

SÄLJA

- Osäker stabilitet – risk för försämrat kassaflöde.
- Alternativa investeringar – när annan fastighet kan ge likvärdig avkastning till lägre risk eller högre avkastning till samma risk.
- Låg riskjusterad avkastning – när Kungsleden inte skulle köpa till aktuellt värde.
- Ökad marknadsrisk – när risken för värdenedgång ökar. Det kan vara förändringar i konjunkturläge, hyresgästernas lönsamhet och efterfrågan på fastigheter.
- Hotad diversifiering – när en fastighet eller fastighetstyp får en för stor påverkan på portföljen.



Affärsmodell

– Så agerar vi

Kungsledens affärsmodell, med fokus på fastighetsportföljens riskjusterade avkastning, motiverar kontinuerlig utvärdering av nya köp och försäljningar. Genom att studera ett axplock av dessa transaktioner är det lättare att förstå de praktiska konsekvenserna av Kungsledens affärsmodell och företagets agerande.

Industri- och lagerfastigheter

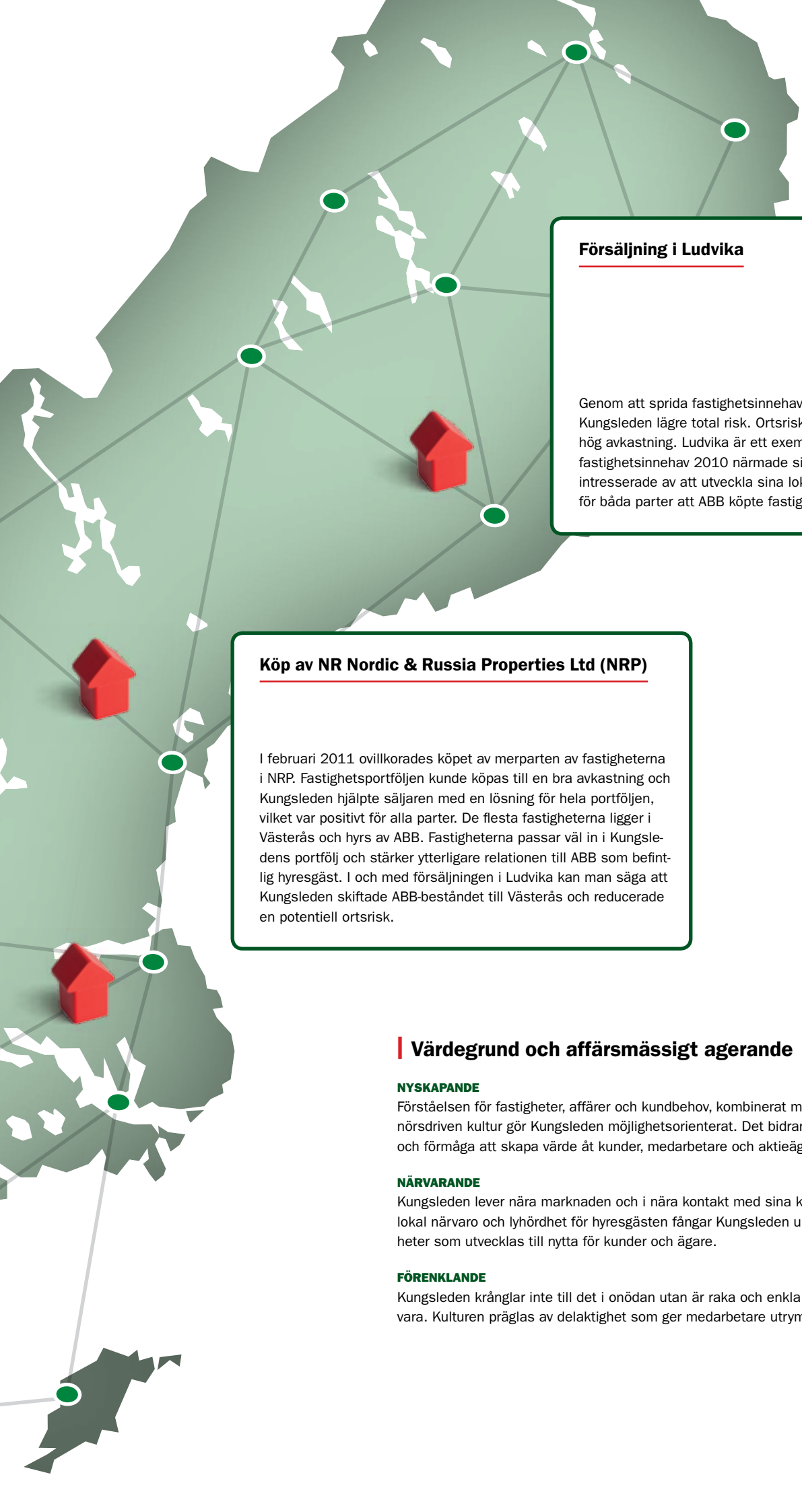
Industri- och lagerfastigheter har ofta långa och stabila kontrakt. Kungsleden ser en bra balans mellan risk och avkastning för denna typ av fastigheter. Under året köpte Kungsleden industri- och lagerfastigheter till ett värde av cirka 350 Mkr i mellanstora städer som Norrköping, Linköping och Växjö. Ett större paket köptes även i Malmö. Gemensamt för fastigheterna är att de ligger i orter som har en stabil marknad för industri- och lagerfastigheter, stabila hyresgäster samt låg vakans. På så sätt uppnås ett långsiktigt stabilt kassaflöde.

Handelsfastigheter

Kungsleden följer noga utvecklingen av olika fastighetssegment. När marknaden 2007 började vika för kontorsfastigheter viktade Kungsleden ner sitt fastighetsbestånd av kontor till förmån för en större andel publika fastigheter. Med en starkare svensk ekonomi förbättras nu möjligheterna för handelsfastigheter och Kungsleden köpte under 2010 butiker och köpcentrum för cirka 800 Mkr. Hyresgästerna representerar starka varumärken och fastigheterna ligger i bra lägen för handel. Exempel på orter är Eskilstuna, Katrineholm, Uddevalla, Kristianstad och Stockholm.

Äldreboende

Kungsleden började bygga upp en fastighetsportfölj med äldreboenden i början av 2000-talet. Idag är dessa fastigheter samlade i Hemsö, som ägs till lika delar av Kungsleden och Tredje AP-Fonden. Äldreboende har ofta långa och stabila kontrakt. Kungsleden ser en bra balans mellan risk och avkastning för denna typ av fastigheter som inte heller är speciellt konjunktur känsliga. Per den sista december ägde Kungsleden äldreboenden till ett värde av 4 818 Mkr.



Försäljning i Ludvika

Genom att sprida fastighetsinnehaven till många orter tar Kungsleden lägre total risk. Ortsrisken begränsas med bibehållen hög avkastning. Ludvika är ett exempel där Kungsledens stora fastighetsinnehav 2010 närmade sig en Ortsrisk. När ABB var intresserade av att utveckla sina lokaler var den bästa lösningen för båda parter att ABB köpte fastigheterna.

Köp av NR Nordic & Russia Properties Ltd (NRP)

I februari 2011 ovillkorades köpet av merparten av fastigheterna i NRP. Fastighetsportföljen kunde köpas till en bra avkastning och Kungsleden hjälpte säljaren med en lösning för hela portföljen, vilket var positivt för alla parter. De flesta fastigheterna ligger i Västerås och hyrs av ABB. Fastigheterna passar väl in i Kungsledens portfölj och stärker ytterligare relationen till ABB som befintlig hyresgäst. I och med försäljningen i Ludvika kan man säga att Kungsleden skiftade ABB-beståndet till Västerås och reducerade en potentiell Ortsrisk.

| Värdegrund och affärsmässigt agerande

NYSKAPANDE

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

NÄRVARANDE

Kungsleden lever nära marknaden och i nära kontakt med sina kunder. Genom lokal närvaro och lyhördhet för hyresgästen fångar Kungsleden upp affärsmöjligheter som utvecklas 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.

Marknaden – Snabb återhämtning efter historiskt djup svacka

Fastighetsmarknaden präglades under 2010 av den mycket snabba återhämtningen i den svenska ekonomin. Under året noterades en markant ökning av transaktionsvolymerna, särskilt under det sista kvartalet.

SNABB ÅTERHÄMTNING

Sveriges BNP växte under 2010 med drygt 5 procent, vilket är en hög tillväxtsiffra, särskilt med tanke på den kraftiga inbromsningen som skedde under 2009.

Från att under 2009 ha upplevt deflation, det vill säga negativ inflation, hade den svenska ekonomin åter inflation 2010, om än på en relativt låg nivå. Inflationen uppgick i årsmedeltal till 1,3 procent. Reporäntan började under året successivt höjas, men låg under hela året på jämförelsevis låga nivåer.

Den totala lönesumman i Sverige har efter fallet 2009 åter vuxit och ökningen under 2010 uppgick till 4,0 procent. Hushållens reala disponibla inkomster, som noterades viss ökning redan under 2009, bedöms ha ökat även under 2010 och i något högre takt än under föregående år.

Den positiva utvecklingen av BNP bedöms fortsätta även under 2011, om än med något lägre takt än under 2010. De successiva räntehöjningarna, som inleddes under 2010, förväntas fortsätta under 2011. Återhämtningen på arbetsmarknaden bedöms fortsätta i något högre takt än under 2010. Det dröjer dock troligen ytterligare ett år innan den svenska sysselsättningen är uppe på samma nivå som den var år 2008, innan finanskrisen.

REGIONAL TILLVÄXT I SVERIGE

Sett ur ett funktionellt perspektiv kan Sverige delas in i 87 lokala arbetsmark-

nader (funktionella regioner) med en hög grad av autonomi vad avser arbete och pendling. På lång sikt blir regionerna successivt färre till antalet, med tillväxten koncentrerad till medelstora och större regioner. Den högre tillväxt-takten hos större regioner förklaras främst av de skalfördelar som finns i större regioner, relativt mindre regioner.

Vid jämförelse mellan olika regioners attraktivitet som investerings- och etableringsmarknader är strukturen för den långsiktiga regionala tillväxten, tillsammans med konjunkturutvecklingen, en viktig bedömningsgrund. I nedanstående diagram illustreras det generella sambandet mellan regionstorlek och tillväxt. Som framgår av diagrammet krävs generellt sett en befolkning om minst cirka 100 000 invånare för att en region ska befinna sig i långsiktig tillväxt.

I nedanstående diagram positioneras Sveriges 87 lokala arbetsmarknader med utgångspunkt från långsiktig tillväxt och risk. Tillväxten uttrycks här som lönesummans genomsnittliga årliga utveckling och risken uttrycks som standardavvikelse, det vill säga tillväxt-taktens genomsnittliga variation. Positioneringen i diagrammet anger relationen mellan tillväxt och risk hos var och en av de lokala arbetsmarknaderna. Av diagrammet framgår att landets mellan-stora och större regioner generellt sett har ett mer gynnsamt förhållande mellan tillväxt och risk än vad som är fallet i landets mindre regioner.

ÅTERHÄMTNING I MEDELSTORA OCH STÖRRE REGIONER

Ekonomisk tillväxt är i grunden en regional företeelse, där Sveriges BNP-tillväxt utgör summan av tillväxten i landets olika regioner. Ett bra sätt att mäta regional ekonomisk tillväxt är att fortlöpande följa lönesummans tillväxt. En analys av lönesummans tillväxt under 2010 visar att samtliga storstadsregioner samt flertalet av landets medelstora regioner utvecklats positivt under året.

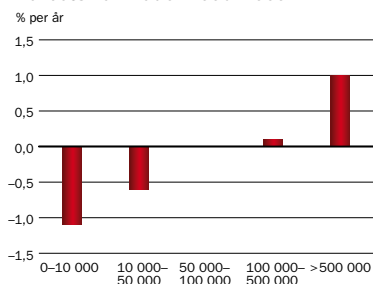
Den totala lönesumman i Stockholmsregionen växte med 4,5 procent under 2010. Även i Göteborgs- och Malmöregionen ökade den totala lönesumman med 4,8 respektive 4,1 procent. I de medelstora regionerna, med undantag för ett fåtal regioner med stort beroende av industri, noterades en ökning av lönesummorna. Sammantaget ökade den totala lönesumman med 2,6 procent i landets medelstora regioner.

SYSSELSÄTTNING – OVÄNTAT SNABB ÅTERHÄMTNING

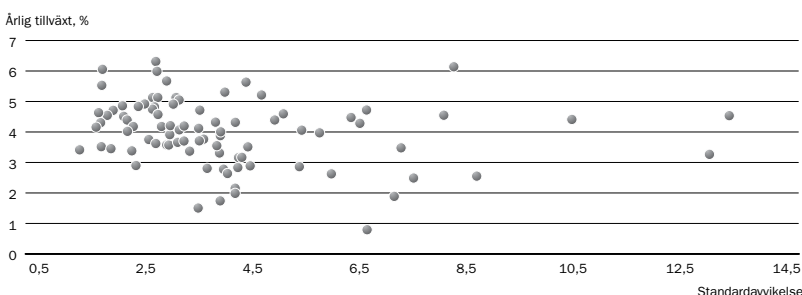
Efter nedgångar främst i Göteborgs- och Malmöregionen under 2009 var sysselsättningstillväxten åter positiv i samtliga storstadsregioner. I Stockholmsregionen noterades en ökning med 2,0 procent, medan Göteborgsregionen och Malmöregionen ökade sina sysselsättningstal med 4,6 procent respektive 3,2 procent.

För Sverige som helhet ökade den totala sysselsättningen under 2010 med 2,7 procent.

Årlig befolkningstillväxt på lokala arbetsmarknader 1995–2009



Sveriges 87 lokala arbetsmarknader – tillväxt och risk



Sveriges 87 lokala arbetsmarknader där tillväxten uttrycks som den genomsnittliga årliga procentuella utvecklingen för tjänsteföretagens lönesumma 1995–2009. Risken uttrycks som standardavvikelse, det vill säga genomsnittlig årlig avvikelse från genomsnittlig tillväxt.

SMÅ VARIATIONER FÖR INDUSTRI- OCH LAGERFASTIGHETER

Hyresmarknaden för industri- och lagerfastigheter kännetecknas generellt av en homogen prisbild och små förändringar i hyror och vakansgrader över tiden. Alltså finns inga generella samband mellan konjunktur och hyresmarknad för industri- och lagerfastigheter. De faktorer som påverkar hyressättningen är främst lokaltillgången inom respektive delmarknad samt det enskilda hyresobjektets konkurrenskraft inom sin delmarknad.

BÄTTRE HYRESVILLKOR FÖR HANDELSFASTIGHETER

Omsättningen inom detaljhandeln utvecklades starkt under 2010, bland annat som en följd av att hushållens disponibla inkomster ökade under året. Samtidigt var bolåneräntorna fortsatt låga, vilket bidrog till ökad köpkraft hos hushållen. Hyresmarknaden för handelsfastigheter utvecklades positivt under året totalt sett, dock utan dramatisk påverkan på vare sig hyresnivåer eller vakansgrader. Attraktiviteten hos specifika handelsfastigheter, och därmed hyresvillkoren, varierar dock stort på grund av rådande konkurrens inom respektive delmarknad. Därför är konkurrensen inom specifika delmarknader en väl så viktig faktor att beakta som den regionala ekonomiska utvecklingen.

KONTORSFASTIGHETER – STÖRST VARIATION I STORSTÄDER

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

Kontorssysselsättningen i landet som helhet ökade med 2,4 procent under 2010. I Stockholmsregionen noterades under året en oförändrad nivå av sysselsättning inom kontorsintensiva branscher, vilket till stor del var en effekt av den starka sysselsättnings-tillväxt som ägde rum under 2009. I Göteborgsregionen vände den negativa trenden och antalet kontorssysselsatta ökade under 2010 med 4,0 procent och i Malmöregionen noterades under samma period en stark ökning med 5,0 procent.

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

PUBLIKA FASTIGHETER – STABIL EFTERFRÅGAN

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

KRAFTIGT ÖKADE TRANSAKTIONSVOLYMER

Transaktionsaktiviteten ökade tydligt under 2010 jämfört med 2009 och den genomsnittliga storleken per transaktion fördubblades i stort sett. Den totala

transaktionsvolymen i Sverige under 2010 uppskattas till omkring 110 miljarder kronor, vilket var en fördubbling jämfört med under 2009. En viktig bidragande orsak var ett antal större portföljaffärer som genomfördes under årets senare del.

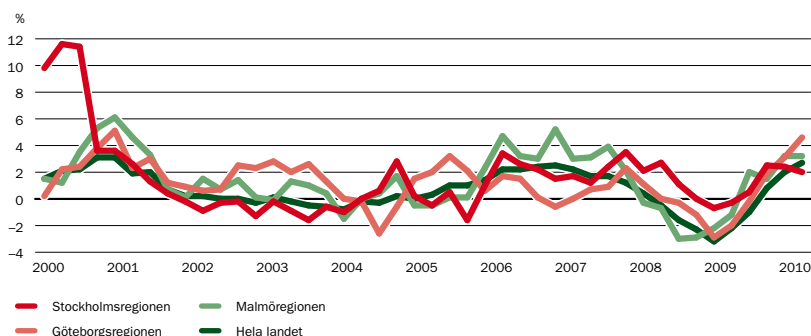
Även om ett ökat intresse från internationella köpare noterades under året, var de inhemska aktörerna fortfarande i klar majoritet. Vanliga köparkategorier var fastighetsfonder, institutioner samt övriga fastighetsbolag med starka finanser. Låga räntor, förbättrade finansieringsmöjligheter samt en generellt positiv utveckling av den svenska ekonomin bidrog till att skapa gynnsamma förutsättningar på fastighetsmarknaden och återställa förtroendet för fastigheter som investeringsslag. Andelen tvångsförsäljningar uppgick under året till omkring 10 procent av transaktionsvolymen, vilket var lägre än vad många bedömare förväntat sig inför inledningen av 2010.

Skillnader i direktavkastningskrav mellan hög- och lågkvalitativa fastigheter accentuerades, främst till följd av sänkta direktavkastningskrav för de bästa objekten. Fastigheter med långsiktigt stabila kassaflöden, såsom hyresbostäder och äldreboenden med långa kontrakt, var särskilt eftertraktade.

Efterfrågan fanns främst i de större regionerna, samtidigt som intresset för högvakastande och väl fungerande fastigheter i något mindre regioner åter började öka. Affärsvolymer utanför storstäderna, liksom andelen affärer utanför storstadsregionerna, ökade markant under 2010.

Källa: Evidence och SCB.

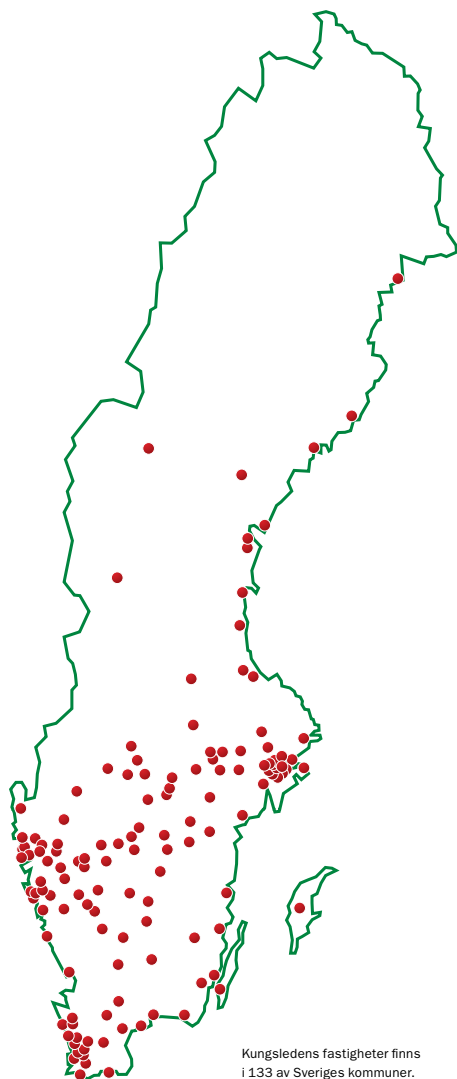
Förändring av totalt sysselsatta



Förändring av totalt sysselsatta till och med fjärde kvartalet 2010, jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Kungsledens marknad – Strategiska vägval

Under 2010 har Kungsleden fokuserat på att minska risknivån i beståndet och öka fastigheternas avkastning. Köp har gjorts på expansiva orter eller där utvecklingsmöjligheter har identifierats. Försäljningen av äldreboenden i Tyskland frigör medel för framtida köp och beståndet fick ett mer fokuserat ägande i Hemsö. Efterfrågan på modulbyggnader och studentbostäder kunde mötas via Kungsledens dotterbolag Nordic Modular.



Kungsledens fastigheter finns i 133 av Sveriges kommuner.

KOMMERSIELLA MARKNADEN

Hyresmarknaden drabbades inte av någon stor nedgång som tidigare befarats. Antalet konkurser och vakanser blev inte heller så höga som tidigare prognoser. Kungsleden fortsatte arbeta aktivt med kundvård och att upprätthålla dialogen med kunder kring lokalbehov.

Efter en väldigt låg aktivitet 2008–2009 vaknade transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter till liv igen, särskilt andra halvåret 2010. Prismåssigt hörde handelslokaler till de segment som drabbades hårdast under finanskrisen. Sedan dess har intresset återigen ökat för den typen av lokaler och generellt har priserna på kommersiella lokaler hämtat sig inom samtliga segment.

I början av året var dock marknaden avvaktande med en otydlig prisbild. Kungsleden fokuserade i första hand på att begränsa eventuella vakansökningar samt på att upprätthålla kontakter med säljare och andra aktörer på fastighetsmarknaden. Dessa kontakter bidrog till att Kungsleden kunde skifta fokus mot ökad köpaktivitet i ett tidigt skede av återhämtningen. Antalet utländska aktörer på transaktionsmarknaden var fortsatt begränsat vid årets utgång.

Mot slutet av året genomfördes ett antal större portföljförändringar vars bärande tema kan sammanfattas som

ett byte av potentiell risk mot möjligheter. Detta bland annat sedan prisbilderna på handelsfastigheter bedömts ha nått intressanta nivåer. Köp gjordes på expansiva orter eller där framtida utvecklingsmöjligheter identifierades. Som exempel köptes fem köpcentrum i slutet av november i Eskilstuna, Katrineholm, Uddevalla, Stockholm och Köping samt en handelsfastighet i Nyköping för totalt 520 Mkr. Total uthyrningsbar yta uppgick till cirka 48 500 kvm.

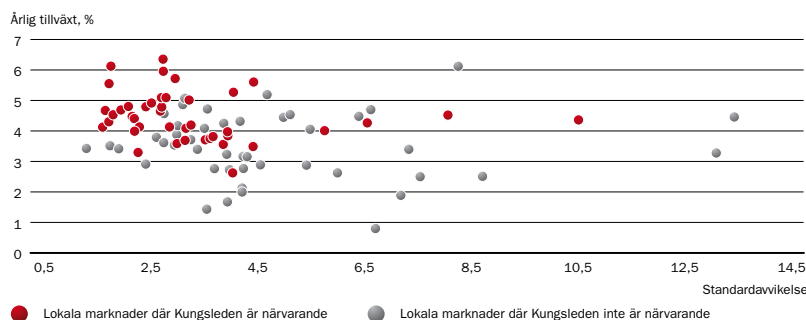
PUBLIKA MARKNADEN

Hyresmarknaden för publika fastigheter var stabil. Den ekonomiska konjunkturens inverkan är på denna marknad begränsad, där efterfrågan främst styrs av lokala förändringar i befolkningsstrukturen. Baserat på tidigare års avregleringar fortsatte trenden med privatiseringar inom skola, vård och annan offentlig service.

Intresset för investeringar i publika fastigheter ökade, bland annat inom äldreboenden där ett antal nya aktörer tillkommit. Affärsaktiviteten var dock fortsatt låg då många aktörer inom den offentliga sektorn avvaktade valutgången i september innan de tog beslut om eventuella fastighetsaffärer.

Den ökande efterfrågan som förväntas fortsätta 2011 ledde till lägre avkastningskrav och därmed stigande fastighetspriser. Mot den här bakgrun-

Sveriges 87 lokala arbetsmarknader – tillväxt och risk



Sveriges 87 lokala arbetsmarknader där tillväxten uttrycks som den genomsnittliga årliga procentuella utvecklingen för tjänsteföretagens lönesumma 1995–2009. Risken uttrycks som standardavvikelse, det vill säga genomsnittlig årlig avvikelse från genomsnittlig tillväxt.

Från vänster: Frida Stannow Lind, Marielle Yli-Salomäki, Nina de Besche och Madeleine Fallberg.

den var det svårt för Hemsö att köpa äldreboenden i Sverige till bra avkastning och bolaget inriktade sig i stället på andra typer av publika fastigheter med långa hyresavtal.

Internt fortsatte Kungsleden och Hemsö arbetet med att förbereda Hemsö för att kunna stå på egna ben under 2011.

ÄLDREBOENDEN I TYSKLAND

Hyresmarknaden för äldreboenden i Tyskland var god under 2010. Tyskland ligger före Sverige i befolkningspyramiden, vilket innebar att operatörerna, Kungsledens kunder, generellt hade väldigt bra beläggning i sina äldreboenden.

Den goda marknaden hängde samman med att det under finanskrisen byggdes färre äldreboenden i förhållande till det långsiktiga behovet. Det bidrog till att begränsa konkurrensen bland tyska äldreboendeoperatörer. Liksom i Sverige förbättrades investeringsviljan under året och därmed också transaktionsmarknaden för äldreboenden.

Strax före årsskiftet sålde Kungsleden 17 tyska fastigheter till Hemsö. Fastigheterna var av hög standard och belägna främst i Ruhrområdet och kring Frankfurt. Med Hemsö fick portföljen en mer fokuserad ägare, samtidigt som Kungsleden i egenskap av hälftenägare i Hemsö får del av den fortsatta intjäningen. Försäljningen frigjorde medel för

framtida köp som bättre passar in i Kungsledens nuvarande portfölj.

Kungsleden frånträder portföljen i april 2011.

MODULMARKNADEN

Marknaderna för produktion och uthyrning av moduler återhämtade sig och 2010 slutade starkare än vad som var fallet vid årets inledning. Återhämtningen var dock ojämn med en positiv inledning på året som sedan byttes till en tillfällig svacka under sommarhalvåret, som normalt är en stark period för Nordic Modular. För produktionsverksamheten inom Flexator bottnade ordergången under hösten medan den för uthyrningen inom Temporent bottnade under våren. Från och med hösten återhämtade sig marknaden och ordergången blev mer stadigvarande.

Efterfrågan på temporära förskolor minskade medan efterfrågan på stationära förskolor var ganska stabil under året. Efterfrågan ökade återigen på skol- och kontorsmoduler. Många kommuner höll igen på moderniseringsbehov och kapacitetsanpassningar under finanskrisen och det bedöms fortfarande finnas ett stort uppdämt lokalbehov i den kommunala sektorn. Efterfrågan på kontorsmoduler är starkare kopplad till den förbättrade konjunkturutvecklingen.

Satsningen på kataloghus, som inleddes under 2008, var fortsatt framgångsrik under 2010 med ökade volymer och andelar av den totala försäljningen. Genom att Flexator valde att lagerproducera en del av sin produktion kunde leveranstiderna hållas korta. Efterfrågan på att köpa byggbodar var också god, bland annat beroende på att ett antal stora byggprojekt drog igång. Byggföretagens fokus på minskad energianvändning även under byggskedet bidrog till efterfrågan på modernare bodar med bra miljöprestanda.

Vidare tog Nordic Modular över ett bestånd studentbostäder i Kista norr om Stockholm från Kungsleden. Syftet är bland annat att förbättra förutsättningarna för Nordic Modular att marknadsföra moduler som studentbostäder. Flexator har utvecklat nyckelfärdiga koncept för studentbostäder till attraktiva priser för studenter och som också möter fastighetsägarnas krav på avkastning. Flexators modulkoncept minimerar kalkylrisken för investerare, byggherrar och kunder.

Den ökade efterfrågan gjorde att antalet anställda återigen steg vid Flexators produktionsanläggningar i Gråbo och Anneberg, efter att ha reducerats under 2008–2009.

För ytterligare information om Nordic Modular, se nordicmodular.com



FÖR KUNGSLEDEN ÄR INGENTING OMÖJLIGT

S:t Lars i Lund är ett gammalt sjukhusområde med tillhörande park i stadens södra delar. I parken, som genomkorsas av Høje å, finns ett 50-tal gedigna byggnader varav flertalet var anpassade för mentalvård i Landstingets regi. Hyrorna var ganska låga men byggnaderna var centralt och vackert belägna. För Kungsleden, som blev ägare till S:t Lars 2005, var utmaningen att finna alternativa användningsområden och förädla området.

Kungsleden inledde ett stort analysarbete tillsammans med en arkitektfirma och i nära samarbete med kommunen. Det utmynnade i ett förslag på ändrad stadsplan med tillstånd att bygga 300 lägenheter.

Efter en lång process erhöles till slut en ny detaljplan under förutsättning att Kungsleden utförde ett omfattande exploateringsprojekt i S:t Lars-parken.



Kungsleden tog beslut om att gå vidare och genomföra exploateringsprojektet. Byggrätterna såldes sedan till Riksbyggen och Peab. Området är nu uppdelat i två delar, varav det ena har sålts till SveaReal medan den andra delen ingår i Hemsö.

Parallellt pågick arbetet med att hitta nya hyresgäster och att genomföra hyresgäst Anpassningar i befintliga lokaler. I vissa fastigheter bedrivs fortsatt sjukvårdsverksamhet av olika slag medan ett tiotal byggnader har fyllts med friskolor. Tillgången till den vackra parken och det lättillgängliga läget har även attraherat daghem och olika typer av offentlig verksamhet. Andra delar av området har efter större ombyggnader kunnat fyllas med moderna kontor.



I nära dialog med hyresgäster och kunder

Kungsleden har kommersiella fastigheter inom kategorierna Kontor, Industri/lager samt Handel. Hyresgästen står i centrum hos Kungsleden. Målsättningen är att vara nära hyresgästen för att fånga upp önskemål och anpassa lokalerna efter nya eller förändrade behov. Det är centralt med effektiva processer för att utveckla beståndet då nöjda hyresgäster bidrar till att öka värdet på portföljen.

Verksamheten är indelad i fyra geografiska områden med en förvaltningschef i varje område. Inom division Kommersiella fastigheter finns analytiker, tekniker, förvaltare samt administrativ personal. Merparten av personalen finns nära kunderna vid kontoren i Stockholm, Göteborg och Malmö men även på kontoren i Umeå, Jönköping och Västerås.

Beståndet av kommersiella fastigheter är en blandning av nybyggda och väl underhållna äldre fastigheter där den typiska fastigheten har ett bra läge och är i gott skick. En del av strategin är att endast köpa fastigheter som är flexibla i den meningen att lokalernas användningsområden ska kunna ändras om en befintlig hyresgäst skulle välja att flytta.

KUNDFOKUS

Verksamheten utgår från hyresgästernas önskemål, såväl existerande som potentiella hyresgäster. Att lyssna på krav och önskemål från hyresgästen och arbeta långsiktigt är en viktig del av strategin för att utveckla och skapa attraktiva fastigheter med låga vakanser. I praktiken kan det handla om att gemensamt hitta lösningar för att bygga om eller på annat sätt anpassa utrymmen för verksamhetsförändringar. Målsättningen är att genom en nära dialog med kunderna se eller ännu hellre förutse förändrade behov.

Kungsledens förvaltare har en central roll i utvecklingen av kundrelationerna, ett övergripande perspektiv på portföljen samt stort eget ansvar, vilket bidrar till att göra jobbet intressantare samtidigt som motivationen höjs.

”Det ska vara en proaktiv hållning från oss där vi är beredda att sätta oss in i hyresgästernas situation. Vi ska arbeta för förändring och för utveckling. Det är bara så vi kan bevara eller höja värdet på våra fastigheter”, säger Eskil Lindnér, divisionschef.

Kungsledens hyresgäster spannar över en rad branscher och från stora till små företag. Storföretag hyr dessutom ofta många fastigheter eller lokaler på upp till 20 orter samtidigt. ABB, Byggmax och Frigoscandia är några exempel på sådana hyresgäster. Har en sådan hyresgäst behov av ytterligare lokaler är det naturligt att först fråga Kungsleden.

När Byggmax behövde lokaler i Norrtälje frågade de Kungsleden, som tyvärr inte hade något att erbjuda just då. Lösningen blev att Byggmax lät bygga en ny butiksagerfastighet som Kungsleden sedan köpte och hyrde ut till Byggmax. Tillsammans med hyresgäs-

ten kunde Kungsleden relativt smidigt och snabbt lösa ett långsiktigt behov.

PORTFÖLJFÖRÄDLING

Portföljförädlingen sker löpande där risker vägs mot fastigheternas utvecklingsmöjligheter. Under de senaste åren har trenden gått mot fler större hyresgäster med längre hyreskontrakt. Alla hyresgäster är viktiga men ingen enskild kund är dock stor nog för att Kungsleden som företag ska vara väsentligen beroende av just den hyresgästen.

Vidare har andelen kontor minskat i portföljen de senaste fem åren medan logistiklokaler ökat. Andelen handelslokaler har också ökat de sista åren. Underlag till portföljusteringarna utgörs av analyser av relativpriser på olika typer av lokaler och hur de varierar över tiden, affärsförutsättningarna inom olika branscher samt geografiska studier av regionala skillnader såväl mellan landsdelar som lokalt.

Fördelen med affärsmodellen är att den tillåter ett stort handlingsutrymme där alla vägar är möjliga. Fastigheter som ger en hög och långsiktigt stabil avkastning är alltid intressanta, men det gör också att fastighetsportföljens storlek och karaktär kan skifta från år till år.

Kungsleden bygger åt Byggmax

Byggmax är en offensiv lågprisaktör inom byggvaruhandeln i Norden och en av Kungsledens största hyresgäster. Kungsleden har under flera år samarbetat med Byggmax för att möjliggöra deras expansion i Sverige. Idag är Byggmax hyresgäst på 20 orter och i september inleddes ytterligare ett samarbete för en ny etablering med inflytt till våren.



NYSKAPANDE LÖSNING PÅ EXPANSIONSBEHOV

I Umeå hade Kungsleden haft en industrifastighet som stått tom några år. I en närliggande fastighet huserade den tyskägda förarstolstillverkaren Isringhausen. Med sina 38 anläggningar i 18 länder är företaget en global marknadsledare inom utveckling och tillverkning av förarstolar samt fjädringar för kommersiella fordon.

Förarstolar tillverkas till lastbilar, bussar och olika typer av anläggningsfordon, anpassade för olika kontinenters behov. Bland kunderna finns Volvo, Scania, DAF, MAN, Mercedes, Iveco,

Volkswagen, Caterpillar och Renault. Isringhausen i Umeå levererar främst lokalt till Volvo Lastvagnar i Umeå.

Behov

Isringhausen behövde expandera och hitta mer ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet och ansåg att Kungsledens fastighet kunde vara ett intressant alternativ, men det skulle kräva en omfattande ombyggnation samt en tillbyggnad på cirka 2 500 kvm till befintlig fastighet.

Kungsledens lokalkontor i Umeå kontaktades och Kungsleden tog initialt fram idéskisser via en byggkonsult, utifrån Isringhausens behovsbeskrivning. En beräkning visade att investeringen, som innefattade en tillbyggnad av ett höglager, skulle uppgå till cirka 20 Mkr och dessutom kräva mycket kreativitet för att kunna genomföras praktiskt.

Lösning

Olika lösningar diskuterades med kunden och till slut kom man gemensamt fram till en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar lösning, både för Kungsleden som fastighetsägare och för Isringhausens verksamhet. Ett längre hyresavtal kom till stånd och byggprojektet drog igång på försommaren 2010.

"Utöver geografiskt läge var det för vår del viktigt att hitta en hyresvärd som tar sin uppgift på allvar och var beredd att anpassa lokalerna efter våra behov", säger Johan Roslund, ansvarig för Isringhausen i Sverige.

Den nya anläggningen, som väntas stå klar under våren 2011, har en totalyta om cirka 5 600 kvm och kommer att bestå av moderna kontor, omklädningsrum för cirka 120 personer, utvecklings- och produktionsavdelningar samt större lagerenheter.



Hemsö på egna ben

Sedan 2009 ägs Hemsö till lika delar av Kungsleden och Tredje AP-fonden. Fastighetsbolaget är numera ett fristående bolag med sina rötter i Kungsledens division Publika fastigheter.

Hemsös bestånd utgörs av publika fastigheter, det vill säga fastigheter där verksamheten är huvudsakligen skattefinansierad. Det är vårdinrättningar, äldreboenden, skolor och annan offentlig verksamhet. Beståndet är väl diversifierat över hela landet men koncentrerat till större regionstäder. Hemsö har lokala kontor på ett totalt platser runt om i landet.

EN LÖNSAM STRATEGI

Kungsleden började bygga upp beståndet av publika fastigheter 2001 för att vid utgången av 2008 utgöra hela 58 procent av portföljens bokförda värde. Strax före årsskiftet 2008 ingick Kungsleden avtal om att sälja 50 procent av Hemsö till Tredje AP-fonden. Genom affären förbättrades förutsättningarna att tillvarata affärsmöjligheter, bland annat för kommersiella fastigheter. För Kungsledens del uppgick den genomsnittliga årliga avkastningen på innehavet i Hemsö till 25 procent.

Hemsös styrelse utgörs av åtta ledamöter varav tre ledamöter representerar Kungsleden och tre ledamöter

Tredje AP-fonden. Två ledamöter är oberoende inklusive styrelsens ordförande Håkan Bryngelson, som tidigare var VD för Vasakronan. Kungsleden och Tredje AP-fonden har tillsammans tecknat ett femårigt aktieägaravtal.

Under 2010 fortgick arbetet med att förbereda Hemsö för att stå på egna ben. Under året utsågs en ledningsgrupp med Per Berggren som VD. Per kommer närmast från Jernhusen där han varit VD sedan 2005. Hemsö flyttade till ett eget huvudkontor i mars 2011 och verkar från dess som ett fristående bolag.

INRIKTNINGEN LIGGER FAST

Mål och huvudinriktning i Hemsös affärsplan motsvarar den verksamhet som bedrevs av den tidigare Publika divisionen inom Kungsleden.

Tillsammans med Tredje AP-fonden kan Kungsleden vidareutveckla och stärka Hemsös redan starka position på marknaden för publika fastigheter. Den svenska publika fastighetsmarknaden uppgår till cirka 90 000 tkvm varav Hemsös marknadsandel uppgår till knappt 1,5 procent.

Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2010 av 297 fastigheter med ett bokfört värde om 18 518 Mkr och en yta om 1 452 tkvm. Fastigheterna hade vid årsskiftet årliga hyresintäkter om 1 677 Mkr och ett driftsnetto om 1 192 Mkr.

Fastigheterna var belägna i 86 kommuner, varav 50 procent av det bokförda värdet fanns i kommuner med färre än 100 000 invånare. Omkring 39 procent av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund.

REDOVISNING

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

Resultaträkning

Mkr	2010 Jan-dec	2009 Maj-dec
Hysesintäkter	1 396,4	886,6
Fastighetskostnader	-406,9	-229,1
Bruttoresultat	989,5	657,5
Handelsnetto	15,1	-1,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-90,0	-45,1
Finansnetto	-262,1	-85,1
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	464,0	-38,9
Resultat före skatt	1 116,4	486,9
Skatt	-186,3	-145,9
Resultat efter skatt	930,1	341,0

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2010 31 dec	2009 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	18 518,2	14 941,1
Fordringar och övrigt	424,7	283,4
Likvida medel	353,4	738,0
Summa tillgångar	19 296,3	15 962,5
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 570,3	4 140,2
Skulder till ägare	3 000,0	-
Räntebärande skulder	11 084,7	10 262,0
Ej räntebärande skulder	3 641,3	1 560,3
Summa eget kapital och skulder	19 296,3	15 962,5

Styrelseledamöter i Hemsö Fastighets AB

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

Intjäningskapacitet per kategori

	Äldre-boende ¹	Skola	Vård	Övrigt publika	Totalt
Antal fastigheter, st	123	64	88	22	297
Uthyrningsbar yta, tkvm	572	404	279	197	1 452
Bokfört värde, Mkr	8 940	4 725	2 630	2 223	18 518
Hyresvärde, Mkr	728	454	301	226	1 709
Hyresintäkter, Mkr	732	442	283	220	1 677
Driftsnetto, Mkr	544	313	174	161	1 192
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	96,8	94,4	98,5	97,6
Direktavkastning, %	6,1	6,6	6,6	7,2	6,4
Överskottsgrad, %	74,3	70,8	61,6	73,1	71,1

1 I Sverige och Tyskland

Kungsleden som arbetsplats

Vi tillbringar mycket av vår vakna tid på jobbet. Som möjligheternas fastighetsbolag vill vi se till att vi har en arbetsplats där människor trivs och utvecklas. I vår organisation fattas många beslut långt ut i organisationen vilket främjar handlingskraft och nytänkande.

FÖRETAGSKULTUR OCH VÄRDERINGAR

Kungsleden som arbetsplats präglas av ett starkt medarbetarengagemang med prestigelöshet och förtroende medarbetare emellan. Engagemang, mod och ansvarstagande bland medarbetarna är nyckelord för Kungsledens långsiktiga framgång. Arbetssättet är ofta i team där kamratskap, kompetens och delaktighet är viktigt.

Hos Kungsleden är det en självklarhet att alla medarbetare bidrar till det goda företagsklimatet. Medarbetarundersökningen för 2010, i vilken 91 procent av alla medarbetare bidrog med svar, visar ett medarbetarindex på 73 procent vilket kan jämföras med 71 procent för 2009. Ett genomsnittligt resultat för svenskt näringsliv ligger på 60 procent. Ett medarbetarindex visar andelen positiva svarsresultat inom samtliga frågeområden.

I undersökningen Great Place to Work 2010 kom Kungsleden på fjärde plats bland medelstora företag och på första plats bland fastighetsbolagen. Detta är något vi är stolta över och värnar om.

Värderingarna inom Kungsleden vilar på en solid grund i form av entreprenörskap. De vägledande värderingarna är:

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

Närvarande – Kungsleden lever nära marknaden och i nära kontakt med sina kunder. Genom lokal närvaro och lyhördhet för hyresgästen fångar Kungsleden upp affärsmöjligheter som utvecklas till nytta för kunder och ägare.

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

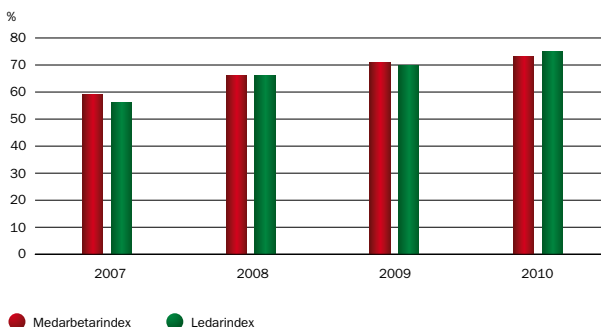
UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

Organisationsstrukturen tillsammans med affärsmodellen gör att arbetet på Kungsleden är i ständig utveckling.

Utveckling kan vara att lära sig nya saker inom en befintlig roll eller att prova på något helt nytt. Vi har många medarbetare som har haft olika roller och arbetsuppgifter. Det kan handla om att växla jobb inom vår förvaltningsorganisation, gå från en specialistroll till en ledarroll eller exempelvis jobba med administration för att sedan prova på ekonomi.

Medarbetarutveckling är en central del av verksamheten och diskuteras årligen i ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef. Under 2010 fortsatte Kungsledens ledarutvecklingsprogram som startades under 2009 och som syftar till att skapa samsyn kring ledarbeteenden och värderingar. I programmet genomfördes workshops i grupp tillsammans med individuell coaching.

Utveckling medarbetar- och ledarindex 2007 – 2010



Medarbetarundersökningar har genomförts de fyra senaste åren med start 2007. Undersökningarna har gjorts i samarbete med Synovate. Resultatet har visat på en successiv utveckling av hela verksamheten och en allt starkare organisation. Ett sammanfattande medarbetarindex baserat på Synovates kunddatabas är 62. Ett indexvärde över 65 är uttryck för en väl fungerande verksamhet.

Ledarutvecklingen handlar om att bygga upp en coachande kultur och se medarbetarens potential. Resultat av arbetet ser vi både i form av ett förbättrat ledarskapsindex men även i tryggare ledare.

KJELL BERGMAN
Förvaltningschef

Vad innebär det att vara förvaltningschef på Kungsleden?

Det viktigaste är att med en godtagbar avkastning skapa förutsättningar för våra hyresgäster att bedriva en så effektiv verksamhet som möjligt i våra fastigheter.

Vad tycker du är roligast med ditt jobb?

Att tillsammans med duktiga kollegor fånga upp och lösa nuvarande och blivande hyresgästers behov.

Hur vill du beskriva Kungsleden som arbetsplats?

En prestigelös arbetsplats med fokus på att få till bra transaktioner, uthyrningar och driftsoptimeringar.

Vad gillar du mest hos dina kollegor?

Den höga kompetensen och det stora engagemanget.

MARIA PARINGER-STÅLHULT
Förvaltare

Vad innebär det att vara förvaltare på Kungsleden?

Ett otroligt roligt och omväxlande jobb och där den ena dagen aldrig är den andra lik. Det är ett ansvarsfyllt jobb där man ska vara lite av en "mångkonstnär" i och med alla kompetensområden som tjänsten innefattar. Alltifrån ekonomi, teknik, marknad och sälj.

Vad tycker du är roligast med ditt jobb?

Just den stora omväxlingen, att jobbet innefattar så många områden och att man har helheten som ansvar. Som förvaltare har man helhetsbilden över hur underhåll, andra fastighetsåtgärder och en nyuthyrning påverkar fastigheten. Att jag gillar mitt jobb så mycket är också för att jag älskar människor och möten!

Vad tycker du är särskiljande med Kungsleden?

Att det är ett så trevligt, prestigelöst och öppet företag. Vi har korta beslutsvägar och en stor öppenhet för nytänkande. Vi är raka, professionella, trevliga och krånglar inte till saker och håller det vi lovar.

Hur vill du beskriva Kungsleden som arbetsplats?

En väldigt trevlig arbetsplats med fantastiska kollegor. Det finns en stor öppenhet, värme, hjälpsamhet och en fantastisk positiv inställning hos alla medarbetare och inte på ett ytligt sätt utan på ett riktigt genuint sätt. Det är ett prestigelöst företag som ger medarbetarna frihet och stort ansvar som jag tror gör att alla växer och känner glädje i jobbet. Jag har faktiskt aldrig haft en sådan arbetsglädje på en arbetsplats som anställd som jag har hos Kungsleden. Jag har faktiskt lika stor arbetsglädje idag som då jag var egenföretagare som var det roligaste jag varit med om!



| Kungsleden som arbetsplats



Resultatet kan mätas i ett förbättrat ledarskapsindex som för 2010 landade på 75 procent, att jämföra med 70 procent för 2009. Utöver faktiska siffror har processen bland annat givit nya perspektiv för ledarskapet som skänker trygghet och kraft i organisationen.

Förutom stimulerande arbetsuppgifter med goda utvecklingsmöjligheter har Kungsleden som ambition att också erbjuda resultatbaserad rörlig ersättning. Under de senaste åren har samtliga medarbetare haft möjlighet till en extra månadslön där utfallet till hälften är relaterat till bolagets resultat och resterande del till individuellt uppsatta mål. För 2010 fick merparten av medarbetarna en extra löneutbetalning relaterad till individuella mål och grupp mål. Rörlig ersättning som relateras till företagets mål för utdelningsgrundande resultat utblev dock eftersom bolaget inte nådde fram till prognos om ett utdelningsgrundande resultat om 600 Mkr.

HÄLSA

Att god hälsa har en positiv effekt på sjukfrånvaro och arbetsresultat är kända fakta. Kungsleden uppmuntrar fysisk aktivitet på och utanför arbetet genom ett friskvårdsbidrag till alla medarbetare, möjlighet till massage samt aktiviteter som inbegriper vardagsmotion. Under verksamhetsåret deltog Kungsleden i en stegräkningstävling som kulminerade i en hälsovecka.

Medarbetarna erbjuds även regelbundna hälsoundersökningar. Under 2010 hade Kungsleden en sjukfrånvaro på 2 procent, vilket är oförändrat jämfört med 2009. Personalomsättningen, definierat som antalet fast anställda som slutat under året dividerat med medelantalet anställda, var 11 procent. Av personalomsättningen avsåg 2 procent arbetsbrist, 4 procent egen begäran och 5 procent pension.

Från vänster: Ulrika Fundin och Erika Larsson.

JÄMSTÄLLDHET

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

Resultat från verksamhetsårets jämställdhetslönekartläggning visar att Kungsleden tillämpar samma kompensationsprinciper för alla när det gäller lönefrågor samt att samma villkor och

regler tillämpas lika mycket för kvinnor som för män.

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

MEDARBETARSTATISTIK

Vid utgången av 2010 hade Kungsleden-koncernen totalt 271 årsanställda (279). Av dessa var 168 (150) anställda inom dotterbolaget Nordic Modular och 34 anställda inom Hemsö Fastighets AB. Dotterbolagen drivs som en självständig enhet med egna stabsfunktioner.

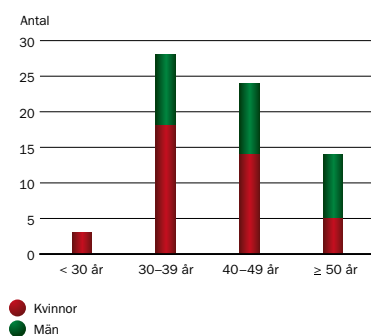
Inom Kungsleden fanns vid årsskiftet 69 medarbetare (129). Antalet personer i förvaltningen uppgick till 39 (69) och antalet personer i administrationen till 30 (50). Antalet medarbetare har minskat till följd av uppdelningen med Hemsö. Inom administrationen var andelen kvinnor något högre än andelen

män medan det omvända gällde inom förvaltningen. Sammantaget uppgick andelen kvinnor vid årsskiftet till 58 procent.

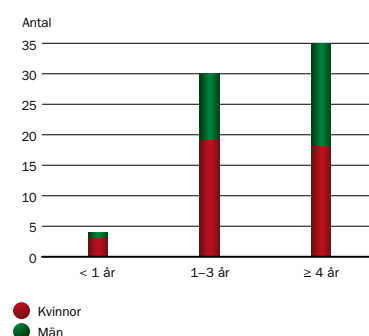
Medelåldern bland tjänstemän var 43 år (42). Fördelat efter kön var medelåldern något högre bland män än bland kvinnor, 47 respektive 40 år. Kvinnor utgjorde en klar majoritet i ålderskategorin yngre än 40 år medan könsfördelningen bland medarbetare äldre än 40 år var mycket jämn. Av samtliga anställda tjänstemän var 55 procent (53) 40 år eller äldre.

Samttaget visar åldersstatistiken att Kungsleden har en god blandning av medarbetare med varierande ålder och erfarenhet. 51 procent (43) har arbetat fyra år eller mer i bolaget, 43 procent (52) mellan ett och tre år och resterande 6 procent (5) kortare period än ett år.

Åldersfördelning – tjänstemän



Anställningstid – tjänstemän



Fastighetsportfölj

Fastighetsportföljen nettoökade under 2010 med sju fastigheter samtidigt som det bokförda värdet minskade med 0,4 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2010 av 592 fastigheter med ett bokfört värde om 21,5 miljarder kronor.

2010 I KORTHET

Vid årets ingång bestod Kungsledens fastighetsportfölj av 585 fastigheter med ett bokfört värde om 21 861 Mkr och ett hyresvärde om 2 399 Mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgick till totalt 2 684 tkvm.

Under året köptes 64 fastigheter med ett hyresvärde om 258 Mkr och en yta på 237 tkvm för 2 356 Mkr. Utöver de 64 köpta fastigheterna styckades sex fastigheter som sedan såldes. 63 fastigheter med ett hyresvärde om 249 Mkr och en yta på 414 tkvm såldes under året för 2 929 Mkr. Utöver de 63 sålda

fastigheterna har 17 fastigheter i Tyskland sålts till Hemsö, vilket ledde till en minskning av ytan om 39 tkvm och en minskning av driftsnettot med 51 Mkr. Den 31 december 2010 bestod Kungsledens fastighetsportfölj av 592 fastigheter med ett bokfört värde om 21 501 Mkr, ett hyresvärde om 2 343 Mkr och en uthyrningsbar yta om 2 510 tkvm.

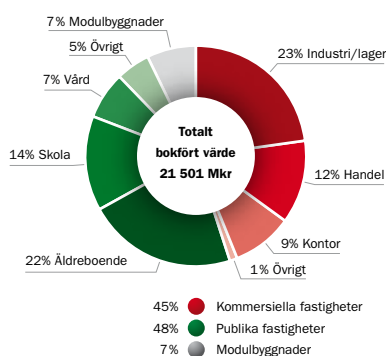
I praktiken innebar årets köp och försäljningar att antalet publika fastigheter netto ökade med 36 fastigheter, varav kategorin Skola ökade med tre, Vård ökade med 23, Övriga publika ökade med tolv medan Äldreboenden

minskade med två. Den kommersiella portföljen minskade med totalt 29 fastigheter, varav kategorin Industri/lager minskade med 30, Kontor netto minskade med fyra fastigheter, Handel ökade med fyra och Övrigt kommersiella ökade med en.

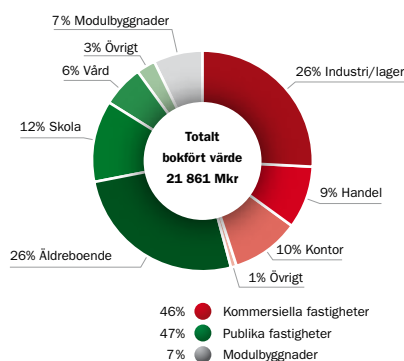
Under året investerades 215 Mkr i befintligt bestånd, en minskning med 85 Mkr jämfört med 2009. Investeringarna var under 2010 fler till antalet men mindre till storlek.

De totala värdeförändringarna i portföljen uppgick 2010 till 187 Mkr.

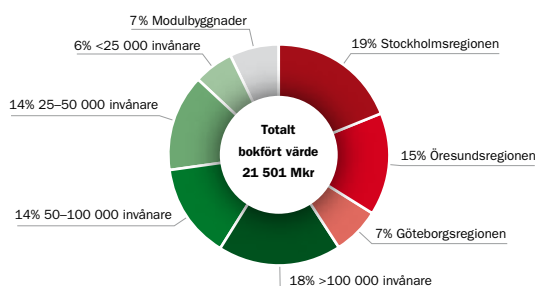
Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2010



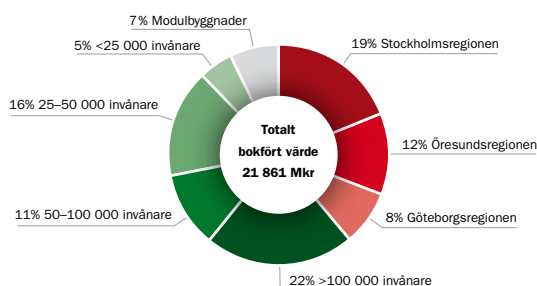
Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2009



Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 31 december 2010



Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 31 december 2009



Fastighetsportfölj – Transaktioner

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden ökade något under 2010 jämfört med tidigare år och Kungsledens transaktionsvolym fortsatte att vara hög. Årets totala transaktionsvolym uppgick till 5 285 (9 115) Mkr innehållande 144 (292) fastigheter, inklusive delförsäljningen av de tyska fastigheterna till Hemsö.

FASTIGHETSHANDEL

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

Årets fastighetsförvärv skedde till en direktavkastning på 7,6 procent medan direktavkastningen på sålda fastigheter var 7,8 procent. Sammantaget bidrog årets transaktioner till en mer fördelaktig relation mellan risk och avkastning i portföljen och därmed förbättrades den riskjusterade avkastningen.

KÖP

Under året köptes 64 fastigheter med en yta om 237 tkvm till ett värde av 2 356 Mkr. Av köpen var sju fastigheter i kategorin Industri/lager, tre i Kontor, elva i Handel, en i Övrigt kommersiella, en i Äldreboende, 23 i Vård, sju i Skola samt elva i Övrigt publika. Till de större köpen hörde:

- Sex handelsfastigheter i mellersta Sverige som köptes från Nordic Real Estate Partners för 520 Mkr. Fastigheter köptes till en direktavkastning om 7,8 procent och med en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,9 procent. Fastigheterna hade en uthyrningsbar yta om 48 tkvm och ett hyresvärde om 69 Mkr.

- Fyra fastigheter med 38 byggnader i Östersund, Karlskrona, Borås och Visby som köptes från Vasallen för 1 150 Mkr av Hemsö, varav Kungsledens andel uppgår till 50 procent. Kungsledens andel av fastigheternas uthyrningsbara yta uppgick till 61 tkvm och hyresvärdet uppgick till 63 Mkr. Fastigheternas direktavkastning uppgick till 7,5 procent

FÖRSÄLJNINGAR

För samtliga fastigheter uppgick den sålda ytan till 414 tkvm och det totala försäljningspriset blev netto 2 929 Mkr efter transaktionskostnader. Det bokförda värdet på de sålda fastigheterna uppgick till 2 896 Mkr och anskaffningsvärdet till 2 875 Mkr.

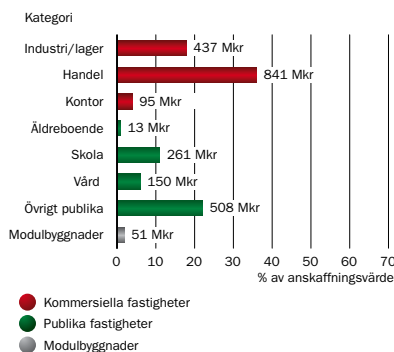
Utöver delförsäljningen av de tyska fastigheterna till Hemsö såldes 63 fastigheter under året. Av dessa fastigheter var 38 fastigheter i kategorin Industri/lager, sju i Kontor, sju i Handel, en i Övrigt kommersiella, fyra i Äldreboende, en i Vård samt fem i Skola. Till de större försäljningarna hörde:

- Sex kommersiella fastigheter i Ludvika som såldes till hyresgästen ABB för 809 Mkr. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 37 Mkr och motsvarade anskaffningsvärdet. Det senare beloppet ingick i Kungsle-

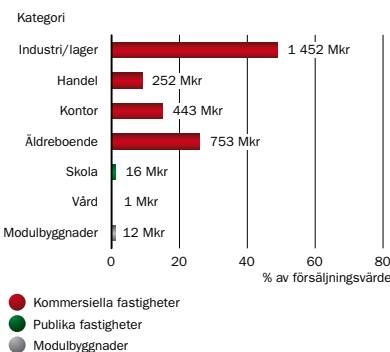
dens utdelningsgrundande resultat. Hyresvärdet uppgick till 85 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 191 tkvm.

- 22 kommersiella fastigheter i södra och mellersta Sverige som såldes till Corem Property Group för 460 Mkr. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 13 Mkr och översteg anskaffningsvärdet med 6 Mkr. Det senare beloppet ingick i Kungsledens utdelningsgrundande resultat. Hyresvärdet uppgick till 16 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 81 tkvm.
- 17 tyska äldreboenden som såldes för 1,3 miljarder kronor till det hälften-ägda Hemsö. Försäljningspriset understeg bokfört värde med 43 Mkr och understeg anskaffningsvärdet med 45 Mkr med beaktande av en lägre euro-kurs. Hyresvärdet på den sålda andelen uppgick till 53 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 40 tkvm.

Anskaffningsvärde fördelat på kategori



Försäljningsvärde fördelat på kategori



Fastighetsportfölj – Bestånd

Den 31 december 2010 bestod Kungslédens fastighetsportfölj av 592 fastigheter (585) med ett bokfört värde om 21 501 Mkr (21 861) och ett hyresvärde om 2 343 Mkr (2 399). Den uthyrningsbara ytan uppgick till totalt 2 510 tkvm (2 684).

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kungslédens kommersiella fastigheter delas in i kategorier efter den huvudsakliga verksamhet som bedrivs i fastigheten: Kontor, Industri/lager, Handel samt Övrigt kommersiella. I kategorin Övrigt kommersiella ingår bland annat parkering och mark, där kommersiella byggnader ska uppföras. En fastighet betraktas som kommersiell om hyresgästernas verksamhet till övervägande del är kommersiell.

De senaste årens omviktning av det kommersiella beståndet mot Industri/lager förändrades under 2010 då 30 fastigheter i kategorin Industri/lager såldes. Industri/lager är dock fortfarande den största kategorin inom det kommersiella beståndet och utgjorde per den 31 december 2010 50 procent (56) av det kommersiella beståndets bokförda värde.

PUBLIKA FASTIGHETER

Till division Publika fastigheter hör fastigheter inom kategorierna Äldreboende, Vård, Skola och Övrigt publika, det vill säga offentligt finansierade verksamheter. Den mindre kategorin Övrigt publika består av de fastigheter som inte faller in i någon av de specifika kategorierna ovan. Exempel på fastighetstyper i denna kategori är bostäder, polis- och brandstationer och mark.

Kungslédens publika fastigheter är i huvudsak samlade i Hemsö som till 50 procent även ägs av Tredje AP-Fonden.

297 av de 337 publika fastigheterna ägs till 50 procent av Kungsléden. De ingår samtliga i antalet fastigheter men påverkar endast till 50 procent Kungslédens resultat och ställning då fastigheterna är delägda via Hemsö.

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

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

kompetens om de särskilda lagkrav som finns rörande publika fastigheter.

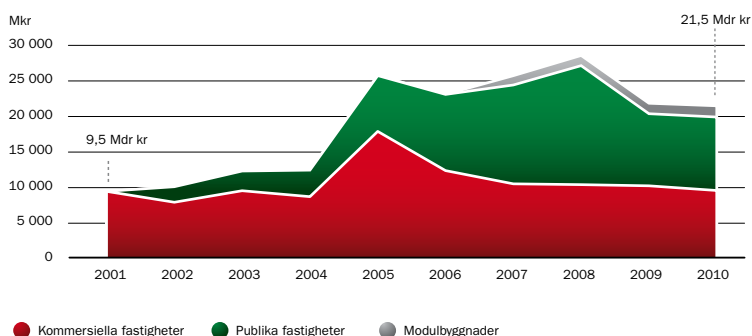
Under 2010 ökade Kungsléden antalet fastigheter inom publika beståndet med 36 stycken. Vid utgången av året stod publika fastigheter i Sverige för 44 procent (38) av det totala beståndets bokförda värde och för 39 procent (34) av hyresvärdet, vilket ger en attraktiv rörelserisk och värderisk i koncernen som helhet. Till detta kan läggas beståndet av äldreboende i Tyskland, som vid årets utgång stod för 4 procent (8) av det totala bokförda värdet och 3 procent (6) av hyresvärdet.

Under 2010 såldes 50 procent av ägandet i 17 av 18 fastigheter i Tyskland till Hemsö. Fastigheterna är främst koncentrerade kring Düsseldorf och Frankfurt. Drygt hälften av fastigheterna är uppförda 2005 eller senare och alla håller mycket hög standard. Portföljen har ett bokfört värde om 786 Mkr och har en total yta om 57 tkvm.

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

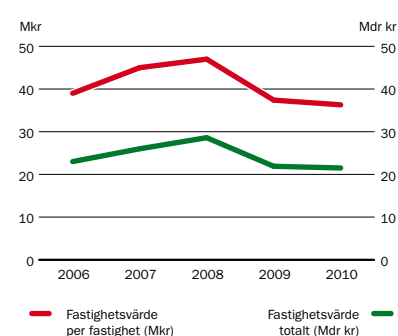
Hyresgästerna är stabila motparter som i samtliga fall utgörs av operatörer

Fastighetsbeståndets utveckling 2001 – 2010



Kungslédens fastighetsportfölj har under perioden 2001–2010 ökat från 9,5 miljarder kronor till 21,5 miljarder kronor. Det motsvarar en årlig tillväxt om 14 procent. Den största fastighetskategorin, mätt i bokfört värde, är Industri/lager.

Fastighetsvärde totalt och per fastighet



Det genomsnittliga värdet per fastighet har under perioden 2006–2010 minskat från 39 till 36 Mkr. Sedan 2009 påverkas värdet per fastighet på grund av delförsäljningen av Hemsö.

som driver äldreboendeverksamhet. Efterfrågan på äldreboendeplatser väntas vara fortsatt god i takt med stigande genomsnittsålder i Tyskland. Portföljen förvaltas från Stockholm tillsammans med lokala förvaltare på plats som sköter de dagliga förvaltningsfrågorna och kontakterna med hyresgästerna.

Portföljen byggdes upp 2006–2007, under en period när Kungsliden inte såg lika attraktiva tillväxtpotentialer i Sverige. Därefter har ytterligare äldreboenden köpts eller projekterats.

NORDIC MODULAR

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

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

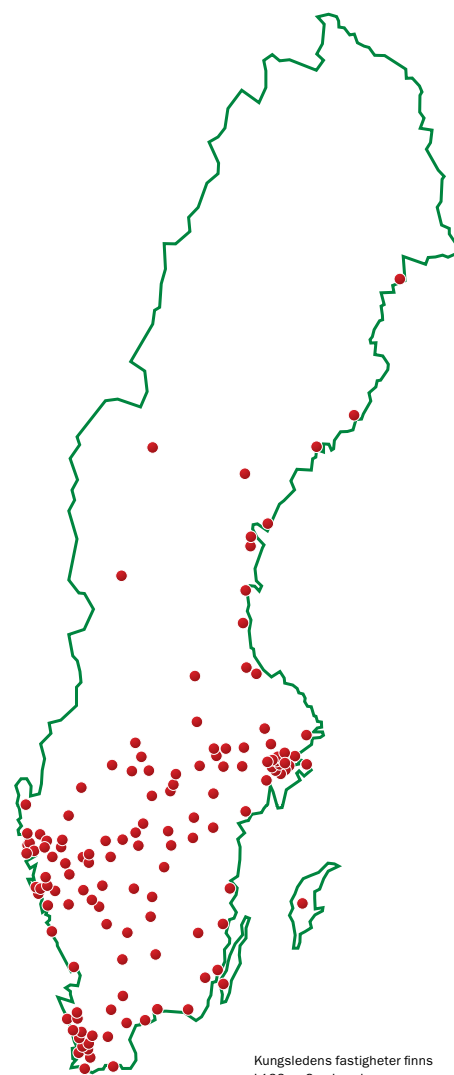
Flexator tillverkar och säljer modulbyggnader baserade på standardiserade byggsystem.

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

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

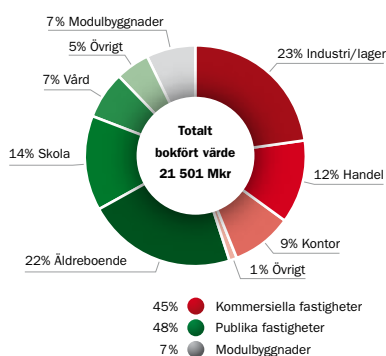
Omkring två tredjedelar av Nordic Modulars omsättning kommer från den offentliga sektorn vars lokalbehov i stor utsträckning styrs av demografiska faktorer, såsom en ökande andel äldre i befolkningen eller förändringar i barnafödandet. På företagssidan styrs efterfrågan främst av konjunkturen.

Flexator grundades redan 1956 medan Nordic Modular-gruppen bildades 2005 i samband med att riskkapitalbolaget 3i köpte Skanska Modul. Kungsliden köpte Nordic Modular 2007 och i samband med det övertog Nordic Modular Kungslidens dotterbolag Flexi-hus Rent. Under 2007 köptes Hyrab Moduluthyrning som nu ingår i Temporent. Både Temporent och Flexator är miljö- och kvalitetscertifierade enligt ISO-standard.

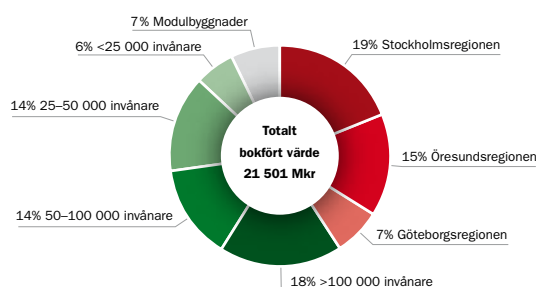


Kungslidens fastigheter finns i 133 av Sveriges kommuner.

Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2010



Fastighetsbestånd per ortsstorlek, 31 december 2010



Fastighetsportfölj – Bestånd

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

Vid utgången av 2010 stod modulbyggnader för 7 procent (7) av det totala beståndets bokförda värde och för 13 procent (13) av hyresvärdet.

För ytterligare information och kontakter, se nordicmodular.com.

GEOGRAFI

Kungsledens fastighetsbestånd kan också delas in i storstadsregioner och ortsstorlek. Indelningen görs enligt direktiv från statistiska centralbyrån och Kungsleden har valt följande uppdelning: Stockholmsregionen, Öresundsregionen, Göteborgsregionen, orter med fler än 100 000 invånare, orter med mellan 50 000–100 000 invånare, orter med 25 000–50 000 invånare, orter med färre än 25 000 invånare samt modulbyggnader. Förändringar i fastighetsbeståndets geografiska spridning eller koncentration är en naturlig konsekvens

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

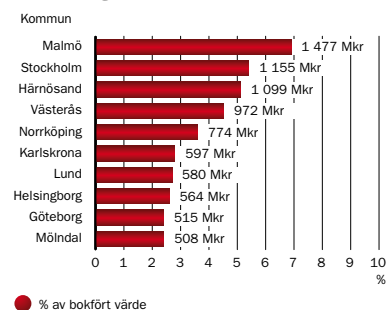
Årets transaktioner innebar att det totala antalet fastigheter vid årets utgång, modulbyggnader ej inräknade, ökade från 585 till 592. Dessa fastigheter var belägna i 133 svenska kommuner (130) samt fyra tyska delstater (fyra). Fastighetsportföljen har därmed en god riskspridning avseende geografisk fördelning, och fördelning mellan stora och små kommuner.

Kungsleden arbetar enligt en riskbegränsningspolicy som bland annat stipulerar att högst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från fastigheter i kommuner med färre än 25 000 invånare. Vid årsskiftet var utfallet 8 procent (7). En betydande andel av hyresintäkterna var således allokerade till fastigheter i större kommuner. I tre kommuner, Malmö, Stockholm och Härnösand, hade Kungsleden ett fastighetsbestånd för

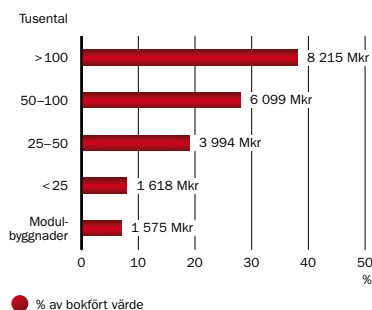
mer än 1 miljard kronor. Samtidigt hade Kungsleden fastigheter värda mindre än 10 Mkr i 24 kommuner.

Koncentrationen i det svenska beståndet till de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund ökade under 2010 och var vid årsskiftet 41 procent (39), räknat som områdenas andel av det totala beståndets bokförda värde. Beståndet i Öresundsregionen ökade till 15 procent (12) medan Göteborgsregionen minskade till 7 procent (8). I Stockholmsregionen var beståndet oförändrat 19 procent (19) av det bokförda värdet.

De tio största kommunerna för Kungsleden



Kommunstorlek antal invånare



Fastighetsportfölj – Värdering

I Kungslédens verksamhet är det viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad varje fastighet är värd och vad den kan säljas för. Medarbetarna lever i marknaden varje dag och genomför många köp och försäljningar, vilket normalt är en bra grund för hög träffsäkerhet i värderingarna.

INTERN VÄRDERING

Kungslédens fastighetsbestånd, som värderas till ett så kallat verkligt värde, hade per den 31 december ett bokfört värde om 21 501 Mkr (21 861). Verkligt värde är en redovisningsterm som för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde.

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

Under den senare delen av 2008 och under 2009 blev det svårare att värdera fastigheter då det till följd av finansskrisen genomfördes relativt få fastighetstransaktioner. Under 2010 visade dock

fastighetsmarknaden tydliga tecken på återhämtning med ett ökat antal transaktioner som följd. Detta ledde till en större tillförlitlighet vid värdering av fastighetsportföljen.

Kungslédens interna värdering gav en genomsnittlig direktavkastning på 6,4 procent (7,0). Direktavkastningen beräknas på aktuell intjäningskapacitet, vilket innebär att bland annat projektfastigheter belastar direktavkastningen negativt till dess att pågående investering genererat driftsnetto i ett år. Direktavkastningen är med andra ord inte ett normaliserat värde för Kungslédens fastighetsportfölj. De framtida kassaflöden som Kungslédens affärsplaner visar ger en stabil intjäningskapacitet och direktavkastning. Inom respektive fastighetskategori ger kassaflödet ett år framåt en genomsnittlig direktavkastning på 6,5 procent. Lägst genomsnittlig direktavkastning har Övrigt kommersiella på 5,9 procent och högst har Industri/lager på 7,2 procent. Nedanstående tabell redovisar genomsnittlig framtida direktavkastning inom respektive fastighetskategori. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger i intervallet 4,0–15,6 procent.

VÄRDERINGSMETOD

Kungsléden tillämpar en värderingsmetod som i grunden är en variant av ortprismetoden. Tillämpade avkastningskrav har bestämts utifrån Kungslédens kunskap om genomförda affärer i de marknader där Kungsléden är verksam och budgivningar där Kungsléden deltagit. För den interna värderingen används en nuvärdesberäkning med en prognosperiod på fem år. De fastigheter som är avsedda för uthyrning värderas genom en nuvärdesberäkning av fastigheternas beräknade kassaflöde under prognosperioden samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut, det så kallade restvärdet. Det femte året i kalkylen ska spegla ett bedömt långsiktigt uthålligt kassaflöde för fastigheten. Värderingarna utgår ifrån nuvarande intjäningskapacitet. För varje fastighet beräknas framtida hyresbetalningar utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresbetalningar för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas efter en individuell bedömning för varje fastighet. Kassaflödet för drifts- och underhållskostnader bedöms individuellt för varje fastighet. Som underlag för

Driftsnetto och direktavkastning inom respektive fastighetskategori¹

Mkr	Bokfört värde	Driftsnetto om ett år	Direktavkastning, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Industri/lager	4 807	344	7,2	4,1–12,7
Handel	2 544	177	6,9	4,2–9,4
Kontor	1 980	117	5,9	4,0–9,2
Övrigt kommersiella	272	16	5,9	5,7–7,3
Kommersiella fastigheter	9 603	654	6,8	
Äldreboende	4 032	238	5,9	4,5–9,3
Skola	2 994	204	6,8	4,1–9,5
Vård	1 399	105	7,5	4,0–15,6
Övrigt publika	1 112	84	7,6	4,6–14,8
Publika fastigheter	9 536	631	6,6	
Totalt	19 140	1 285	6,7	

1. Exklusive äldreboenden i Tyskland och Modulbyggnader.

| Fastighetsportfölj – Värdering

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

EXTERN VÄRDERING

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

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

Under 2010, med värdetidpunkt december, har Newsec genomfört en desktop-värdering av samtliga publika fastigheter och NAI Svefa av samtliga kommersiella fastigheter i Sverige som har ägts hela året. De svenska fastigheter som köpts under året har genomgått en fullständig värdering. Sammantaget innebär det att 87 procent av det totala bokförda värdet har värderats externt. Den externa värderingen av kommersiella fastigheter understeg bokfört värde med 71 Mkr (184), motsvarande 1 procent, medan värderingen av publika fastigheter understeg bokfört värde med 237 Mkr (314), motsvarande 2 procent. De externa värderingarna är således i nivå med och ger stöd för den interna värderingen.

REALISERADE VÄRDEN

I Kungsledens transaktionsintensiva verksamhet är det viktigt att alltid ha en god uppfattning om vad varje fastighet är värd och vad den kan säljas för. En fastighets verkliga värde blir emellertid en realitet först vid en försäljning. Som en del i kvalitetsarbetet görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser. De under året erhållna försäljningspriserna var i nivå med interna värderingar 3 (3) procent och med externa värderingar med 3 procent (6). Historiskt har erhållna priser legat över såväl de externa som de interna värderingarna.

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

| Fastigheternas värde i sammandrag 2010

Mkr	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Värderade fastigheter	Ej externt värderade ¹	Alla fastigheter
	Industri/lager	Handel	Kontor	Övrigt	Äldre-boende	Skola	Vård	Övrigt			
Bokfört värde	4 489	2 343	1 980	269	4 032	2 994	1 399	1 115	18 621	2 880	21 501
Extern värdering	4 423	2 285	2 044	258	3 995	2 820	1 363	1 125	18 313		

1. Av ej värderade fastigheter var 519 Mkr kommersiella fastigheter som inte tillträtts, 786 Mkr äldreboenden i Tyskland och modulbyggnader 1 575 Mkr.



Fastighetsportfölj – Intjäningskapacitet

Direktavkastningen för fastighetsportföljen uppgick vid årets slut till 6,4 procent, att jämföra med 7,0 procent vid årets början. Den viktigaste förklaringen till förändringen står att finna i ökade fastighetskostnader och vakanser i befintliga fastigheter.

INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsledens affärsmodell är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra den riskjusterade avkastningen. I praktiken innebär detta att Kungsleden arbetar aktivt med fastighetsköp och -försäljningar. Den höga transaktionstakten gör emellertid att fastighetsbeståndet förändras kontinuerligt och att resultaträkningen, som återger den historiska intjäningen för en viss period, därmed inte ger den bästa bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Genom att göra en sammanställning av koncernens intjäningskapacitet vill Kungsleden underlätta bedömningen av koncernens framtida intäkter och resultat. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2010 hade ägts under hela 2010. Syftet är

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

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

DIREKTAVKASTNING

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

på att Kungsleden värderar fastigheterna till en rimlig nivå, givet den fastighetsportfölj som bolaget arbetar med. Som framgår av tabellen nedan uppgick direktavkastningen vid utgången av 2010 till 6,4 procent (7,0). Förklaringen till direktavkastningens utveckling kan delas in i tre delar:

- fastighetsförvaltningen påverkar intjäningskapaciteten positivt om samma fastigheter genererar ett högre driftsnetto i år jämfört med föregående år
- fastighetshandeln påverkar intjäningskapaciteten positivt om sålda fastigheters avkastning är lägre än, och köpta fastigheters avkastning högre än, portföljens genomsnittliga avkastning
- negativa värdeförändringar höjer avkastningsnivån i portföljen.

Intjäningskapacitet, Mkr

	2010 31 dec	Kr/kvm	2009 31 dec	Kr/kvm
Hysesintäkter	2 134	850	2 237	833
Drifts- och underhållskostnader	-715	-285	-664	-247
Fastighetsskatt	-39	-15	-36	-13
Tomträttsavgäld	-9	-4	-10	-4
Driftsnetto	1 372	547	1 527	569
Antal fastigheter, st	592		585	
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 510		2 684	
Bokfört värde, Mkr	21 501		21 861	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2		93,2	
Direktavkastning, %	6,4		7,0	
Överskottsgrad, %	64,3		68,2	

Direktavkastning, %

	2010	2009
Direktavkastning vid årets början	7,0	6,5
Årets förändring av direktavkastning		
– Köp och försäljning	0,0	0,1
– Förvaltning av fastigheter ägda hela året	-0,5	0,2
– Värdeförändringar	-0,1	0,2
Direktavkastning vid årets slut	6,4	7,0



Fastighetsportfölj – Intjäningskapacitet

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling analyseras genom att jämföra fastigheter som har ägts hela året. Vakanserna ökade under året, men ökningen begränsades till ett fåtal fastigheter. Vidare ökade den stränga vintern i början och slutet av året fastighetskostnaderna i form av snöröjning, värme och el. Fastighetsförvaltningens bidrag till intjäningskapacitetens utveckling var därför negativ och minskade portföljens avkastning med –0,5 procentenheter (0,2).

FASTIGHETSHANDEL

Året kännetecknades av en större aktivitet på fastighetsmarknaden. Konkurrensen om attraktiva objekt med låg risk, var fortsatt hård. De sålda fastigheterna hade en direktavkastning på 7,8 procent (6,3) medan

de köpta fastigheterna hade en direktavkastning på 7,6 procent (7,6). Då de sålda och de köpta fastigheternas direktavkastning låg på jämförbar nivå, påverkade fastighetshandeln inte direktavkastningen i fastighetsportföljen, medan jämförelsesiffran ökade med 0,1 procentenheter i fjol. Övriga nyckeltalsförändringar i tabellen över intjäningskapacitet nedan är till stor del hänförliga till förändringar i portföljens sammansättning under året.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar är en förklaringsfaktor bakom direktavkastningens utveckling. Under 2010 påverkades direktavkastningen negativt med –0,1 procentenheter (0,2) som en följd av positiva värdeförändringar om 187 Mkr (–311) i portföljen.

Intjäningskapacitet per division

	Kommersiella fastigheter	Publika fastigheter	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	255	337	–	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 386	889	235	2 510
Bokfört värde, Mkr	9 603	10 323	1 575	21 501
Hyresvärde, Mkr	1 051	978	314	2 343
Hyresintäkter, Mkr	938	955	241	2 134
Driftsnetto, Mkr	642	657	73 ¹	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	97,1	76,6	91,2
Direktavkastning, %	6,7	6,4	4,6 ¹	6,4
Överskottsgrad, %	68,5	68,6	30,2 ¹	64,3

Intjäningskapacitet per kategori

	Kommersiella fastigheter				Publika fastigheter				Modulbyggnader	Totalt
	Industri/lager	Handel	Kontor	Övrigt	Äldre-boende	Skola	Vård	Övrigt		
Antal fastigheter, st	103	63	72	17	129	89	97	22	–	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	764	342	254	26	325	310	155	99	235	2 510
Bokfört värde, Mkr	4 807	2 544	1 980	272	4 818	2 994	1 399	1 112	1 575	21 501
Hyresvärde, Mkr	489	285	253	24	392	311	162	113	314	2 343
Hyresintäkter, Mkr	434	263	217	24	393	298	154	110	241	2 134
Driftsnetto, Mkr	324	185	116	17	293	191	92	81	73 ¹	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	92,5	86,2	97,3	99,1	95,2	94,8	98,5	76,6	91,2
Direktavkastning, %	6,8	7,3	5,8	6,4	6,1	6,4	6,6	7,2	4,6 ¹	6,4
Överskottsgrad, %	74,7	70,4	53,3	73,9	74,3	64,1	59,9	73,1	30,2 ¹	64,3

1 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 131 Mkr.

Intjäningskapacitet per ortsstorlek

	Stockholms- regionen	Göteborgs- regionen	Öresunds- regionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modul- byggnader	Totalt
				>100	50–100	25–50	<25		
Antal fastigheter, st	91	47	78	112	74	116	74	–	592
Uthyrningsbar yta, tkvm	358	188	357	363	352	463	195	235	2 510
Bokfört värde, Mkr	4 119	1 473	3 153	3 923	3 028	3 037	1 192	1 575	21 501
Hyresvärde, Mkr	395	151	310	360	323	354	137	314	2 343
Hyresintäkter, Mkr	362	129	286	347	305	335	128	241	2 134
Driftsnetto, Mkr	241	79	204	259	215	218	83	73 ¹	1 372
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	87,1	92,8	96,3	95,0	94,7	95,2	76,6	91,2
Direktavkastning, %	5,8	5,3	6,5	6,6	7,1	7,2	7,0	4,6 ¹	6,4
Överskottsgrad, %	66,5	60,8	71,6	74,5	70,5	65,1	64,6	30,2 ¹	64,3

1. Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 131 Mkr.

Intjäningskapacitet Kommersiella fastigheter

Industri/lager	Stockholms- regionen	Göteborgs- regionen	Öresunds- regionen	Övriga städer per invånare, tusental				Totalt
				>100	50–100	25–50	<25	
Antal fastigheter, st	14	14	14	15	12	18	16	103
Uthyrningsbar yta, tkvm	75	126	160	92	104	124	83	764
Bokfört värde, Mkr	655	778	1 219	424	732	723	276	4 807
Hyresvärde, Mkr	62	84	104	57	76	78	28	489
Hyresintäkter, Mkr	59	67	92	46	66	77	27	434
Driftsnetto, Mkr	41	41	83	26	53	57	23	324
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	81,2	92,3	81,4	87,6	99,8	100,0	90,6
Direktavkastning, %	6,3	5,2	6,8	6,1	7,3	7,9	8,5	6,8
Överskottsgrad, %	69,5	61,3	89,4	55,8	81,4	74,0	87,5	74,7
Handel								
Antal fastigheter, st	10	3	8	13	13	10	6	63
Uthyrningsbar yta, tkvm	80	7	27	53	53	107	15	342
Bokfört värde, Mkr	596	68	156	449	443	682	150	2 544
Hyresvärde, Mkr	78	6	17	46	53	69	16	285
Hyresintäkter, Mkr	60	6	17	45	51	68	16	263
Driftsnetto, Mkr	38	5	11	31	34	55	11	185
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	76,7	99,9	99,3	98,1	97,3	99,2	97,9	92,5
Direktavkastning, %	6,4	6,8	7,4	6,9	7,6	8,0	7,3	7,3
Överskottsgrad, %	63,4	71,7	70,1	68,9	66,3	80,7	70,7	70,4
Kontor								
Antal fastigheter, st	16	8	21	11	3	8	5	72
Uthyrningsbar yta, tkvm	81	22	67	22	14	38	10	254
Bokfört värde, Mkr	641	164	600	103	178	244	50	1 980
Hyresvärde, Mkr	80	19	72	15	21	38	8	253
Hyresintäkter, Mkr	68	16	62	13	21	31	6	217
Driftsnetto, Mkr	31	7	35	6	16	19	2	116
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,5	84,5	86,2	91,7	100,0	82,8	67,4	86,2
Direktavkastning, %	4,7	4,2	5,9	5,7	9,3	7,6	4,3	5,8
Överskottsgrad, %	44,8	43,0	56,7	44,2	77,5	59,6	39,2	53,3
Övrigt kommersiella								
Antal fastigheter, st	4	1	2	–	1	5	4	17
Uthyrningsbar yta, tkvm	15	–	9	–	–	2	–	26
Bokfört värde, Mkr	185	–	80	–	2	5	0	272
Hyresvärde, Mkr	13	–	10	–	–	1	–	24
Hyresintäkter, Mkr	13	–	10	–	–	1	–	24
Driftsnetto, Mkr	11	–	5	–	–	1	0	17
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0	–	93,5	–	–	100,0	–	97,3
Direktavkastning, %	6,2	–	6,8	–	–	11,1	–0,8	6,4
Överskottsgrad, %	88,1	–	58,2	–	–	45,9	–	73,9

Fastighetsportfölj – Intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet Publika fastigheter

Äldreboende	Stockholms-regionen	Göteborgs-regionen	Öresunds-regionen	Övriga städer per invånare, tusental				Totalt
				>100	50–100	25–50	<25	
Antal fastigheter, st	7	20	22	49	16	6	9	129
Uthyrningsbar yta, tkvm	15	63	36	117	54	23	17	325
Bokfört värde, Mkr	237	1 239	567	1 791	597	224	163	4 818
Hyresvärde, Mkr	18	94	48	141	51	23	17	392
Hyresintäkter, Mkr	18	95	47	142	51	23	17	393
Driftsnetto, Mkr	12	70	32	119	34	15	11	293
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7	99,7	96,4	99,9	98,6	97,9	99,8	99,1
Direktavkastning, %	5,2	5,6	5,5	6,7	5,8	6,7	6,7	6,1
Överskottsgrad, %	67,7	72,9	66,5	83,8	67,5	66,3	63,4	74,3
Skola								
Antal fastigheter, st	3	15	6	15	10	35	5	89
Uthyrningsbar yta, tkvm	6	20	55	32	65	121	11	310
Bokfört värde, Mkr	57	514	487	605	456	801	74	2 994
Hyresvärde, Mkr	6	40	54	47	55	99	10	311
Hyresintäkter, Mkr	6	39	54	46	52	92	9	298
Driftsnetto, Mkr	3	33	35	37	32	47	4	191
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	98,2	96,5	99,6	93,7	91,5	97,6	95,2
Direktavkastning, %	4,9	6,3	7,2	6,2	6,9	5,9	5,8	6,4
Överskottsgrad, %	45,6	83,4	65,4	81,4	60,8	51,3	45,9	64,1
Vård								
Antal fastigheter, st	10	12	1	4	14	30	26	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	13	23	2	5	14	40	58	155
Bokfört värde, Mkr	167	289	15	117	101	240	470	1 399
Hyresvärde, Mkr	17	30	2	10	13	33	57	162
Hyresintäkter, Mkr	16	28	2	10	13	32	53	154
Driftsnetto, Mkr	11	18	1	8	7	16	31	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	92,3	100,0	100,0	99,0	93,1	94,3	94,8
Direktavkastning, %	6,8	6,1	7,1	7,1	7,1	6,8	6,5	6,6
Överskottsgrad, %	70,3	63,8	63,7	84,4	54,1	50,2	57,5	59,9
Övrigt publika								
Antal fastigheter, st	–	1	4	5	5	4	3	22
Uthyrningsbar yta, tkvm	–	0	2	41	47	8	1	99
Bokfört värde, Mkr	–	1	29	435	519	118	10	1 112
Hyresvärde, Mkr	–	0	2	45	54	11	1	113
Hyresintäkter, Mkr	–	–	2	45	51	11	1	110
Driftsnetto, Mkr	–	0	2	31	38	9	1	81
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	–	–	100,0	99,6	97,9	97,8	100,0	98,5
Direktavkastning, %	–	–3,9	6,3	7,1	7,4	7,3	7,0	7,2
Överskottsgrad, %	–	–	81,4	69,5	74,6	79,0	74,7	73,1

Intjäningskapacitet Nordic Modular

Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	–
Uthyrningsbar yta, tkvm	235
Bokfört värde, Mkr	1 575
Hyresvärde, Mkr	314
Hyresintäkter, Mkr	242
Driftsnetto, Mkr	73 ¹
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	76,6
Direktavkastning, %	4,6 ¹
Överskottsgrad, %	30,2 ¹

1 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdetförändringar om 131 Mkr.

Fastighetsportfölj – Kunder och hyresintäkter

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

STABILA HYRESINTÄKTER

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

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

mersiella respektive publika fastigheter uppgick till sex respektive åtta år.

Inom kommersiella fastigheter hade kategorin Övrigt kommersiella längst genomsnittligt återstående kontraktslängd med 7,6 år, medan Kontor hade kortast med 2,9 år. Inom Hemsö hade Äldreboende längst genomsnittligt återstående kontraktslängd med 9,8 år, medan kategorin Övrigt publika hade kortast med 4,1 år.

VAKANSGRAD

Förändringar i vakansgraden påverkar relativt snabbt hyresintäkterna. Vid utgången av 2010 uppgick vakansgraden i det totala fastighetsbeståndet till 10 procent (7) av hyresintäkterna, motsvarande ett hyresbortfall på 205 Mkr (162). Mot slutet av 2010 minskade vakanserna åter, vilket främst var ett resultat av ett aktivt arbete med uthyrning av befintliga fastigheter.

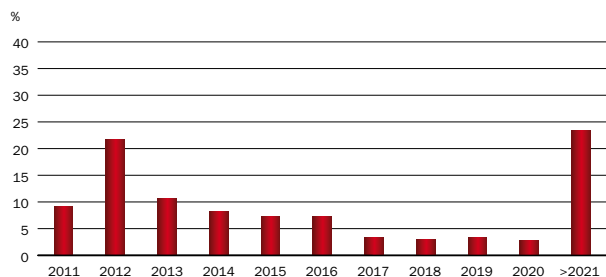
INTÄKTERNAS FÖRDELNING

I diagrammet nedan visas hyresintäkternas förfallostruktur per den 31 december 2010, fördelat på kommersi-

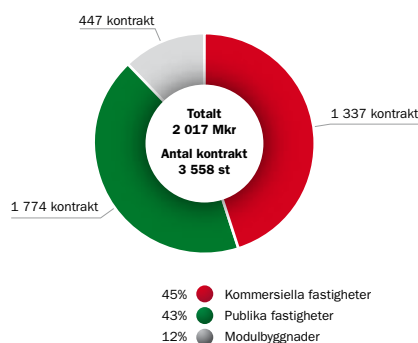
ella och publika fastigheter. Fördelningen visar på skillnaderna i hyresavtalens längd mellan kommersiella och publika fastigheter och den lägre risk som därmed är förknippad med offentliga aktörer som hyresgäster. Av de publika fastigheternas hyresintäkter förfaller 34 procent år 2021 eller senare.

Hyresavtalens spridning på samhällssektorer visar också på låg rörelserisk. Av diagrammet nedan framgår fördelningen av hyresintäkterna per fastighetskategori. De tio största hyresgästerna stod under 2010 för 24 procent av hyresintäkterna, motsvarande 478 Mkr. Flertalet av de största hyresgästerna tillhör den offentliga sektorn, även efter det att endast 50 procent av hyresintäkterna beaktats för dessa publika fastigheter.

Hyresintäkternas förfallostruktur



Kontrakterade årshyror, 31 december 2010



Som möjligheternas fastighetsbolag vill vi vara nära våra hyresgäster

Två av våra fastigheter i Umeå ligger i ett industriområde där de flesta av hyresgästerna driver egna verkstäder och har svårt att avsätta tid för möten. Kungsledens förvaltare tog med sig lunch och bytte burgare mot synpunkter och idéer.



Nyskapande idé sparade pengar och arbete

En hyresgäst behövde få in en 38 ton tung tryckpress i sin lokal. En konstruktör kontaktades för att ta reda på om golvet skulle klara lasten. Prislappen för omfattande förstärkningar landade på 270 000 kronor. Det tyckte Kungsledens förvaltare var för mycket som istället engagerade en mätfirma som lät provbelasta golvet med kranvikter. Idag står maskinen på plats och kostnaden för mätning, hyra av vikter och transporter landade på 25 000 kronor.



Risker och möjligheter

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

SAMLAD RISKÖVERSIKT

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

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

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

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

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

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

RISKER OCH MÖJLIGHETER I KASSAFLÖDET

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

Hyresintäkter

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

Största hyresgästerna

	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
Härnösands Kommun	96	4,7
Bring Frigoscandia AB	78	3,9
Västra Götalands Läns Landsting	68	3,4
ABB Fastighet AB	47	2,3
Norrköpings Kommun	34	1,7
Attendo Care AB	33	1,7
V-TAB	33	1,6
Runsven AB	30	1,5
Mälardalens Högskola	30	1,5
Byggmax AB	29	1,4
	478	23,7

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Kategori	År
Industri/lager	7,3
Handel	4,9
Kontor	2,9
Övrigt kommersiella	7,6
Kommersiella fastigheter	5,7
Äldreboende	9,8
Skola	8,8
Vård	4,9
Övrigt publika	4,1
Publika fastigheter	8,2
Modulbyggnader	1,1
Totalt	6,2

Risker och möjligheter

En aktiv riskspridning både vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktstorlek och hyresgäster innebär att Kungsleden har en väl avvägd portfölj som påverkas av externa faktorer på olika sätt och i olika grad. Eventuella konkurser får ett direkt genomslag på hyresintäkterna. 2010 års hyresförluster uppgick till en intäkt om 1 Mkr till följd av återvinning av tidigare års gjorda reserveringar.

Få och stora kommersiella hyresgäster ökar risken för såväl vakanser som hyresförluster. Kungsledens tio största hyresgäster stod för 24 procent av hyresintäkterna. Av dessa stod fem kommersiella hyresgäster för 11 procent av hyresintäkterna, resten utgörs av publika hyresgäster. Den ekonomiska vakansen vid 2010 års utgång uppgick till 205 Mkr och utgör en potential i form av möjlig nyuthyrning.

Fastighetskostnader

De största driftskostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Kostnaden för el och värme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs

av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsleden har begränsat risken genom prissäkring av viss mängd el. En stor del av kostnaden för el och uppvärmning debiteras även hyresgästerna. För kostnader som inte debiteras hyresgästerna kompenseras Kungsleden genom att hyreskontrakten normalt är kopplade till KPI och därmed inflationsjusterade. Indexklausulerna innebär att hyrorna ökar med 75–100 procent av inflationen. Kungsledens exponering mot förändringar av dessa kostnader är därför begränsad.

Kostnadsökningen för skötsel och underhåll hade fram till lågkonjunktrens början under flera år överstigit konsumentprisindex. Lågkonjunkturen innebar att dessa kostnader inte har överstigit konsumentprisindex. Kungsledens fastigheter har en god standard och underhållssituation.

Kungsledens fastigheter med tomt-rättsavtal omförhandlas vanligtvis med ett intervall på 10–20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Det kan

inte heller uteslutas att beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.

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

Räntekostnader

För Kungsleden utgör räntekostnaderna den största kostnadsposten. En utförlig beskrivning av Kungsledens finansiering och dess risker redovisas i separat avsnitt på sidorna 42–43.

Miljörisker

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

Uthyrningsbar yta och ekonomisk uthyrningsgrad

	Uthyrningsbar yta, tkvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Industri/lager	764	90,6
Kontor	254	86,2
Handel	342	92,5
Övrigt kommersiella	24	97,2
Kommersiella fastigheter	1 385	90,2
Äldreboende	325	99,1
Skola	310	95,2
Vård	155	94,8
Övrigt publika	100	98,5
Publika fastigheter	889	97,1
Modulbyggnader	235	76,6
Totalt	2 510	91,2

Känslighetsanalys fastigheter

	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-2 150	-1 075	-	1 075	2 150
Soliditet, %	25,2	27,7	30,0	32,2	34,3
Belåningsgrad, %	72,1	68,3	64,9	61,8	59,0

Känslighetsanalys kassaflöde

	Förändring	Resultatpåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-1%	+/- 213
Ekonomisk vakans	+/-1%-enhet	-/+ 23
Fastighetskostnader	+/-1%	-/+ 73
Låneportföljens snittränta	+/-1%-enhet	-/+ 139
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/-1%-enhet	+/- 4

har bidragit till föreningen ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta denna efterbehandling är den som köpt fastigheten, och som vid köpet känt till eller borde ha upptäckt föreningen, ansvarig. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Kungsleden för sanering av föreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Det har inte gjorts någon fullständig utredning om eventuella föreningar i Kungsledens fastighetsbestånd. Kungsleden genomför normalt i samband med köp en analys och riskbedömning av miljörisker. Det kan dock inte uteslutas att det finns miljöföreningar som kan föranleda kostnader för Kungsleden. Några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Kungsleden var inte kända i mars 2011.

RISKER OCH MÖJLIGHETER I VÄRDEN

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

Fastigheternas värde

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

efterfrågan, högre avkastningskrav och negativ real tillväxt medför minskat marknadsvärde.

Under 2008 och 2009 blev det svårare att värdera fastigheter eftersom det genomfördes relativt få fastighetstransaktioner. En viss värdenedgång, främst på kommersiella fastigheter, skedde under 2009 vilket främst berodde på en försiktigare syn på real tillväxt i framtida driftsöverskott samt svårigheter att erhålla finansiering till följd av turbulensen på kreditmarknaden. Under 2010 har dock fastighetsmarknaden visat tydliga tecken på återhämtning med ökat antal transaktioner som följd. Detta har lett till en större tillförlitlighet vid värdering av fastighetsportföljen.

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

Den sammantagna risken begränsas av en aktiv riskspridning av kontraktslängd, lokaltyp, geografi, hyresgäster och kontraktsstorlek.

Av känslighetsanalysen på sida 38 framgår hur belåningsgraden påverkas vid en värdeförändring om +/- 5 respektive 10 procent.

Räntebärande skulder

Värdet på de räntebaserade skulderna påverkas av marknadsräntan och den marginal som kreditgivarna kräver därutöver. En fungerande kreditmarknad är en förutsättning för att värdera räntebärande skulder.

SKATTERISKER

Ny lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet. Det framstår som osannolikt att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsäggande. Förändringar av skattelagstiftning, bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Kungsledens resultat såväl positivt som negativt.

Ändrad praxis

Generellt kan det också konstateras att regelverket på skatteområdet är komplicerat och rättsinstansernas tolkningar av gällande lagrum kan komma att förändras. Därvid gäller att skatteärenden avseende bolags taxeringar hanteras först av Skatteverket som fattar ett taxeringsbeslut. Skatteverkets beslut kan överklagas till förvaltningsrätt (tidigare länsrätt), vilkas domar i sin tur kan överklagas till

| Risker och möjligheter

kammarrätt. Även kammarrätts domar kan överklagas och då till Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten). Detta innebär således att praxis från kammarrätt kan komma att ändras i Högsta förvaltningsdomstolen, vidare kan även Högsta förvaltningsdomstolen i vissa fall ändra sin egen praxis.

Utöver den vanliga gången finns det även möjlighet att söka ett förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ett

bolag kan således beskriva en tänkt transaktion och fråga vilka skatteeffekter transaktionen kan medföra. Skatterättsnämndens beslut kan överklagas till Högsta förvaltningsdomstolen, som kan ändra beskedet.

Det kan noteras att Regeringsrättens skattedomar av den 29 maj 2009 (mål nummer 6398–05, 37–08 och 2729–06) avsåg överklagade förhandsbesked från Skatterättsnämnden som medde-

lats under 2006. Det innebär således att de skattskyldiga fått vänta i mer än tre år på ett förhandsbesked, som även i viss utsträckning synes ändra tidigare praxis. I reglerna kring förhandsbesked anges att dessa ska meddelas skyndsamt. I ett internationellt perspektiv får nog tre år anses vara en mycket lång tid att behöva vänta på ett förhandsbesked. Detta skapar en osäkerhet kring vad som egentligen gäller på skatteområdet inte bara för den enskilt skattskyldige, utan för alla skattskyldiga eftersom Högsta förvaltningsdomstolen lägger fast praxis på skatteområdet.



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

För att undvika missförstånd är det av vikt att betona att Kungsleden ej är part i de ärenden som avgjorts i ovan nämnda domar. Efter det att skattedomarna meddelats har dock Kungsleden genomfört en analys av de transaktioner där bolaget varit part och som liknar de som varit föremål för prövning i ovan nämnda domar. Transaktionerna utgör ett mindre antal och är genomförda under åren 2004–2006. De transaktioner som Kungsleden bedömer kan beröras av Regeringsrättens domar har analyserats individuellt och separat från den löpande skatteberäkningen.

Skatterättsnämnden lämnade ett nytt förhandsbesked i den så kallade "Cyperndomen" (mål nummer 2729-06) den 2 juli 2010. Skatterättsnämndens beslut är överklagat till Högsta förvaltningsdomstolen.

Kungsleden mottog under 2010 dom från Förvaltningsrätten avseende fastighetsförsäljningar genomförda på liknande vis som i "Cyperndomen". Förvaltningsrätten ansåg att kapitalvinsten från fastighetsförsäljningar skulle omfördelas och en högre del av vinsten därmed skulle bli föremål för beskattning i Sverige. Förvaltningsrättens beslut baserat på "Cyperndomen" medför skattekrav på Kungsleden om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg vilket kommunicerades i pressreleaser den 7 juni och 17 juni 2010.

Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten. Kammarrätten har dock vilandeförklarat samtliga mål i liknande frågor i avvaktan på Högsta

förvaltningsdomstolens dom. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktigt och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen ytterligare reservering gjorts för dessa skattekrav. Fastighetsförsäljningarna medförde en låg skattebelastning, men det kan noteras att Skatteverkets egen uppfattning är att det är fullt tillåtet och accepterat att sälja fastigheter skattefritt i paketerad form, det vill säga skattefriheten vid fastighetsförsäljningarna är vare sig oväntad eller kontroversiell. De valda försäljningsmetoderna har enbart valts utifrån affärsmässiga skäl, inte för att betala lägre skatt.

Under 2010 yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktslagen är tillämplig på tre transaktioner som Kungsleden genomfört. Skatteverket yrkade att domstolen ska pröva en upptaxering som motsvarar ett skattekrav om cirka 920 Mkr. Vidare upptaxerade Skatteverket under slutet av 2010 och början av 2011 bolag inom Kungsledenkoncernen motsvarande ett skattekrav om 120 Mkr. Kraven är överklagade till Förvaltningsrätten.

Sammanlagt uppgår skattekraven till 1 240 Mkr och för en av transaktionerna har en avsättning om 325 Mkr gjorts under 2009. Det ska noteras att det endast finns myndighetsbeslut motsvarande 320 Mkr.

I det fall Skatteverkets yrkande skulle vinna gehör är det Kungsledens bedömning att upptaxeringarna till övervägande del kan mötas av nu befintliga skattemässiga underskottsavdrag. Vid en eventuell negativ utgång av processerna skulle den likvidmässiga påverkan inte komma att överstiga 420 Mkr, vilket är en ökning med 120 Mkr jämfört med 2009. Mot bakgrund av att Kungsleden

har skattemässiga underskottsavdrag som inte har aktiverats i redovisningen är bolagets bedömning att en negativ utgång av processerna skulle påverka koncernens egna kapital med cirka 700 Mkr inklusive skattetillägg.

Generellt

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

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

Finansiering och finansiella risker

Kungsleden bygger sin affärsmodell på att fastigheter finansieras med både eget kapital och externa lån för att få en god avkastning på satsat kapital. Detta gör också att verksamheten är exponerad för olika slag av finansiella risker. För att hantera och till viss del utnyttja dessa risker arbetar bolaget utifrån en av styrelsen fastställd finanspolicy.

FINANSIERING OCH RISKHANTERING

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

Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att:

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

FINANSIELLA RISKER

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

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

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

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

LÅNEFINANSIERING

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

Låneavtalen skrivs ofta på en löptid mellan tre till sju år, vilket är marknadspraxis för fastighetskrediter. I avtalen strävar Kungsleden efter att ha kort

räntebindning för att ha största möjliga flexibilitet och att inte behöva betala kostnader för eventuella förtida lösen av bundna lån vid fastighetsförsäljningar.

Kungsleden hade vid årets början en genomsnittlig kapitalbindning om 2,6 år och i slutet av året 1,9 år.

Som säkerhet för banklånen ställs pant i fastigheter och aktier eller borgen. I låneavtal kan särskilda åtaganden finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

RÄNTEBINDNINGSTRATEGI

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

Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak. Alla finansiella instrument Kungsleden hand-

Förfallostruktur räntebindning

Per 31 december 2010	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år			
Ränteförfall	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr	Snittränta, %	
2011	13 990			
2012		300	4,5 ¹	
2013		3 600	4,1 ¹	
2014		2 100	4,2 ¹	
2015		3 600	4,2 ¹	
2016		1 000	4,3 ¹	
2017		300	4,5 ¹	
2018		3 550	4,3 ¹	
Summa derivat		14 450		
Summa lån	13 990		5,3	4,9
Marknadsvärdering av lån och derivat	716			
Summa	14 706			

¹ Snitträntan för derivaten är exklusive kreditmarginal.

Kungsledens låneportfölj har en kort räntebindning. För att minska ränterisken förlängs bindningstiden med hjälp av derivat. I praktiken innebär Kungsledens räntederivat att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta utifrån längre löptider. Den rörliga räntan som erhålls i derivatet möter den rörliga räntan som betalas i underliggande banklån och därmed skapas en traditionell räntebindning.

Koncernens snittränta om 5,3 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknadsläge där räntan var högre än idag. Snitträntan motsvarar räntekostnader för lån och derivat i förhållande till aktuell lånevolym per balansdagen. Eftersom derivatportföljen (14 450 Mkr) överstiger låneportföljen (13 990 Mkr) betalar Kungsleden ränta för derivat utan underliggande lån. Detta har ökat snitträntan med 0,2 procent. Då derivatportföljen i stort ändå är i balans med låneportföljen kommer förändringar i marknadsräntorna endast marginellt påverka Kungsledens finansnetto, se Känslighetsanalysen sida 44.

lar med ska vara likvida och finansfunktionen ska ha god kunskap om instrumentets funktion, risk och prissättning.

En ränteswap innebär att man ingår ett kontrakt på en bestämd löptid och byter ränteflöden med en motpart. Exempelvis kan Kungsleden betala för en fast ränta och erhålla en rörlig ränta. Ett räntetak innebär att man ingår ett kontrakt på en bestämd löptid och mot en ersättning försäkras sig om att räntekostnaden aldrig kommer att överstiga en viss förutbestämd nivå.

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

Kungsleden återköpte under året samtliga rättigheter för banker att stänga ränteswappar och därmed förlängdes den genomsnittliga räntebindningstiden som per den 31 december uppgick till 4,9 år att jämföra med 2,7 år vid årets början. Återköpen innebar att Kungsledens snittränta ökade med 9 räntepunkter. Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 31 december till 5,3 procent (5,0), vilket var något högre än vid årets början. Detta beror dels på nämnda återköp, dels på att skillnaden mellan låneportföljens storlek och derivatportföljen ökade samt på stigande kreditmarginaler i samband med re- och nyfinansieringar.

Kungsledens derivatportfölj uppgick till 14 450 Mkr (14 550), vilket är något mer än de nominella lånen. Med den aktuella derivatportföljen påverkas inte räntekostnaderna väsentligt av förändrade marknadsräntor.

LIKVIDITET

Kungsleden ska i sin likviditetshantering sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Överskottslikviditet ska i första hand användas för att lösa räntebärande lån. Kungsleden arbetar också med en checkkredit för att kunna ha en flexibel kassahantering. Kungsledens likviditet ska vid varje tillfälle motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar.

VALUTARISKER

Valutarisken består av omräkningsrisk i utlandsinvesteringar. Enligt Kungsledens finanspolicy ska fastigheter i utländsk valuta finansieras i landets valuta. Om investeringen genom eget kapital i utländsk valuta överstiger 500 Mkr ska styrelsen årligen ta ställning till om kapitalet ska valutasäkras. Vid beslutade försäljningar ska minst 50 procent av förväntat övervärde valutasäkras, förutsatt att detta inte återinvesteras i lokal valuta. Kungsledens aktuella investeringar har inneburit att valutasäkringar gjorts avseende omräkningsrisken.

I och med tillträdet av en portfölj av äldreboende i Tyskland i november 2009 ingick Kungsleden nya valutaterminer om nominellt 35 miljoner euro. Valutaterminerna innebär att bolaget ingår ett kontrakt och på en förutbestämd tid låser valutakursen. Kungsledens innehav av valutaterminer hade per

31 december 2010 ett nominellt värde om 40 miljoner euro (40) med ett verkligt värde om 47 Mkr (7). Valutaterminerna värderas utifrån diskonterade kassaflöden för valutan på balansdagen.

Efter denna säkring av del av valutaexponering som Kungsleden har i euro påverkas det egna kapitalet med +/- 5 Mkr om eurokursen förändras med 10 öre. Årets förändring i eurokursen har påverkat det egna kapitalet med -52 Mkr (-30).

KREDITRISK

Kreditrisken består främst av risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Kungsledens hyresförluster är historiskt sett låga och uppgick 2010 till en intäkt om 1 Mkr (8) efter upplösning av reserv från föregående år. En fastighetsförsäljning beaktas först då köparen erhållit fullgod finansiering. Inga återgångar eller väsentliga nedskrivningar har skett av denna anledning de senaste åren.

RÄNTEMARKNADEN 2010

2010 inleddes med stor osäkerhet kring den framtida ekonomiska utvecklingen. De statsfinansiella problemen i Grekland uppdagades och Riksbankens reporänta låg på 0,25 procent. Riksbanken, marknaden och ekonomer hade olika åsikter om ränteutvecklingen. Den tioåriga swappen noterades på 3,60 procent vid årets början.

Oron de inledande månaderna på 2010 förde med sig fallande långgräntor och i maj handlades tioåriga swappen på under 3 procent. Trots den europe-

Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2010	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2011	1 905	654	2 559
2012	7 637	3 600	11 237
2013	2 217		2 217
2014	610		610
2015	999		999
2016			
2017			
2018	622		622
Summa	13 990	4 254	18 244
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,2		1,9

Finansiering och finansiella risker

iska statsfinansiella oron utvecklades den svenska ekonomin starkt och i juli höjde Riksbanken reporäntan till 0,50 procent, men poängterade att osäkerheten var hög.

Trots de starka svenska signalerna pressades europeiska statsfinanser av oro för amerikanska återhämtningsproblem. Den tioåriga räntan noterades som lägst strax under 2,5 procent. Nivån varade dock inte länge, utan långräntorna började stiga i takt med att svensk ekonomi återhämtade sig.

Riksbanken höjde reporäntan med 0,25 procentenheter även i september och oktober. Räntorna steg under hela hösten och tioåriga räntan var vid årets slut nästan tillbaka på de nivåer som noterats vid årets början.

Vid december månads slut handlades tioåriga räntan runt 3,6 procent. Tremånaders Stibor steg under året från 0,5 procent till cirka 2,0 procent. Riksbanken höjde reporäntan även i december, till 1,25 procent. Riksbanken, marknaden och ekonomer hade en betydligt mer samsynt bild av var räntorna ska ta vägen och indikerade flera framtida höjningar, men i en långsammare takt under 2011.

FINANSIERING 2010

Låneportföljen har under 2010 minskat något och vid årets utgång fanns lån om nominellt 13 990 Mkr (14 425). Utnyttjandet av det syndikerade låneavtalet på

totalt 6 000 Mkr uppgick vid årsskiftet till 3 360 Mkr (3 350). Övrig finansiering sker genom bilaterala låneavtal.

Marknadsvärdet på skulder till kreditinstitut uppgick till 13 949 Mkr (14 437) efter att de nominella lånen justerats med 1 Mkr för högre marknadsränta i den korta upplåningen och att kreditmarginalen i låneavtal upptagna tidigare år är något lägre än dagens bedömda marginal, vilket minskat lånevärdet med 40 Mkr. Ränteswapparna som togs upp vid högre räntenivåer, främst under 2008, har ett negativt värde som under året minskat från -1 145 Mkr till -760 Mkr i och med långräntans uppgång.

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att anpassa bolagets förfallostruktur och förlänga kreditportföljen. Detta sker dels genom löpande diskussioner med existerande kreditgivare och dels genom att Kungsleden använder alternativa finansieringskällor. I maj emitterade bolaget en icke säkerställd obligation i Norge som uppgick till 399 Mkr och löper till 2015. I oktober emitterades en icke säkerställd obligation i Sverige om 600 Mkr som löper till 2015. På årsstämman bemyndigades styrelsen att fatta beslut om emission av konvertibler, en möjlighet som inte utnyttjades under året.

Under 2011 förfaller lån och checkkrediter om 1 905 Mkr, vilket motsvarar 14 procent av hela låneportföljen. Av dessa återfinns 1 306 Mkr i Hemsö.

Arbetet med låneförfallen 2011 och 2012 har inletts. Kungsleden känner sig komfortabel att kunna refinansiera dessa lån till rimliga villkor.

KOSTNADER OCH INTÄKTER

Resultaträkningen belastas av räntekostnader och förändringar i verkligt värde för lån och derivat. Räntekostnaden uppgick under 2010 till 752 Mkr (870). Minskningen förklaras främst av minskad lånevolym. Ränteintäkter, övriga finansiella intäkter och övriga finansiella kostnader uppgick netto till 3 Mkr (24). Värdeförändringen på lån och finansiella derivat var positiv i och med höjda långräntor under året och uppgick till 430 Mkr (113).

LIKVIDITET

Per den 31 december 2010 uppgick den disponibla likviditeten inklusive utnyttjad checkräkningskredit och utnyttjad del av syndikerat låneavtal till 2 049 Mkr (919). Därutöver kan ytterligare 2 205 Mkr (2 041) erhållas i det syndikerade lånet om nyköpta fastigheter läggs till kreditunderlaget.

Känslighetsanalys ränteförändringar

Per 31 december 2010
Mkr

Påverkan på finansnetto
(tolv månader)

Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet

-/+ 139

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

+/- 4

Företagsansvar

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

MILJÖ

Hållbarhetsfrågor har vuxit till en naturlig del av Kungsledens verksamhet och under 2010 har arbetet fördjupats ytterligare. Miljöarbetet är inte en kortsiktig satsning under enstaka år, utan ett strategiskt målmedvetet arbete. Det bekräftas bland annat av ett godkännande för samtliga Swedbank Roburs hållbarhetsfonder och att Kungsleden för andra året i rad placerade sig bland de främsta fastighetsbolagen i miljöorganisationen Carbon Disclosures utvärdering av börsnoterade företag i Norden. Under 2010 nådde

Kungsleden 68 poäng (67) av 100 möjliga i Carbon Disclosure Project.

För att miljöarbetet ska ge resultat krävs också att Kungsledens organisation är lyhörd inför och nyfiken på att hitta nya möjligheter. Kungsledens miljöarbete under året präglades av tydliga åtgärder som ger mätbara resultat. Engagemanget för miljöfrågor är stort bland medarbetare. Nya idéer utvärderades samtidigt som mycket fokus lades på utvalda målområden.

Utöver arbetet kring de gemensamma miljömålen genomfördes en rad andra aktiviteter så som: deltagande i

Världsnaturfondens (WWF) kampanj Earth hour, utbildningsdag för all personal i miljöfrågor på Naturhistoriska Riksmuseet och en riktad utbildning inom energibesparing för tekniska förvaltare. Dessutom utvecklade Kungsleden ett webbaserat verktyg för hyresgästers energibesparing på webbplatsen lokalamojligheter.se och arrangerade en intern klimatvecka med tävlingar och aktiviteter för att informera om klimatfrågan.

Miljöarbetet under 2010

Mål	Kommentar	Status per 31 december 2010
Fem fastigheter är klassade enligt Greenbuilding innan utgången av 2011.	Ansökan inskickad för tre fastigheter under 2010, varav en är godkänd och ytterligare två är under behandling.	0%  100%
Minska koldioxidutsläppen från energianvändningen med 5 procent 2012 jämfört med 2008 i jämförbart bestånd.	I det publika beståndet minskade koldioxidutsläppen med 25 procent från 2009 till 2010. I det kommersiella fastighetsbeståndet mer än halverades koldioxidutsläppen.	
Energiutredning av alla kommersiella fastigheter under 2010.	Vid utgången av 2010 hade energiutredningar genomförts i 71 procent av det kvarvarande beståndet. Under 2011 slutförs resterande.	
Delta i minst ett utvecklings-/forskningsprojekt för minskad energiförbrukning i fastigheter.	Under 2010 deltog Kungsleden i ett forskningsprojekt om LED-belysning i industrilokaler tillsammans med Bergens högskola och Linköpings universitet.	
Öka engagemang och miljömedvetandet hos alla medarbetare genom utbildning och aktivt deltagande i miljöarbete.	Under året arrangerades en utbildningsdag för all personal med tema miljö och klimat. Under slutet av året arrangerades även en klimatvecka med föreläsningar, tävlingar, lansering av nya verktyg och information.	
Alla tjänstebilar ska vara miljöbilar ¹ 2012.	Under 2008 var andelen miljöbilar 14 procent, 2009 33 procent och 50 procent vid utgången av 2010	
Där det är praktiskt genomförbart ska hyresgäster ges möjlighet att källsortera avfall.	Avfallsentreprenörer genomförde kartläggning av förbättringsmöjligheter av källsorteringen.	
Fasa ut olja som uppvärmningsform innan utgången av 2011.	65 procent av fastigheterna med oljeuppvärmning är konverterade till andra värmekällor. Ett treårigt mål där mer än 2/3 av fastigheterna konverterades under 2009–2010	
Samtliga fastigheter inom Kungsledens bestånd ska innan utgången av 2010 vara sanerade från PCB-haltiga fogar.	I fem fastigheter finns ett saneringsbehov. Saneringsarbetet har påbörjats i fyra av dem.	

1 Vägverkets definition av miljöbilar.

SOCIALT OCH ETISKT ANSVAR

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

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

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

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

För mer information kring hur Kungsleden arbetar med sitt företagsansvar se avsnittet för organisation och medarbetare samt kungsleden.se.

SAMHÄLLENGAGEMANG

Kungsleden initierade i början av 2010 ett samarbete med Fryshuset. Fryshuset har en enkel övertygelse som handlar om att uppmuntran, förtroende, ansvar och kunskap bygger självkänsla

och lyfter fram människors inneboende kraft. Det är något som Kungsleden ställer sig bakom och gärna stöttar. Fryshuset har cirka 420 medarbetare och driver ett trettiotal olika verksamheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Dessa sträcker sig från ren nöjesverksamhet till sociala projekt som adresserar vår tids aktuella sociala utmaningar.

Utöver detta arbetar Fryshuset för att besöka 150 kommuner i Sverige. Detta arbetsfält passar väl in med Kungsleden som äger och förvaltar fastigheter i cirka 130 kommuner.

Som huvudsponsor betalar Kungsleden 2 miljoner kronor per år under tre år till Fryshuset. Pengar som ska användas i Fryshusets verksamhet för att främja ungdomars självkänsla, kreativitet och initiativkraft, och för att motverka våld, rasism, droger och kriminalitet.

Miljöåret i siffror

	2010	2009	2008	2007
Förbrukad mängd elenergi (Kungsledens abonnemang), GWh	87	104	89	93
Elförbrukning/m ² , kWh	39	39	28	30
Antal fastigheter med PCB-haltiga fogar	0 (1 publika som inte är sanerad)	6	21	22
Andel fastigheter med oljeuppvärmning, %	3	4	6	7
Andel miljöbilar av tjänstebilar, %	50	33	14	10

Miljömål 2011

1. Fem fastigheter klassade enligt Greenbuilding innan utgången av 2011.
2. Minska koldioxidutsläppen från energianvändningen med 10 procent 2012 jämfört med 2008 i jämförbart bestånd.
3. Delta i minst ett utvecklings-/forskningsprojekt för minskad energiförbrukning.
4. Alla tjänstebilar ska vara miljöbilar 2012.
5. Fasa ut fossil olja som uppvärmningsform innan utgången av 2011.
6. Alla kommersiella fastigheter ska vara radonmätta och höga halter vara åtgärdade innan utgången av 2011.
7. Teckna Gröna hyresavtal med minst tio hyresgäster under 2011.
8. Öka användningen av videokonferenser i den egna organisationen.
9. Uppföljning av de miljökrav vi ställer i stora projekt.

- Presentation av och med Fryshuset för medarbetare på Stockholmskontoret.
- Presentation av Fryshusets volontäruppgifter för medarbetare på Stockholmskontoret.
- Medarbetare i Malmö besökte Fryshusets verksamhet med Elektra. Elektra stödjer tjejer och killar som befinner sig i hederskonflikter.
- Medarbetare från Stockholmskontoret var med på konferensen "Forum för Eldsjälar" som hölls i Stockholm.
- Under Business Arena i Stockholm arrangerade Kungsleden och Fryshuset - Stockholm basket - en aktivitet tillsammans där deltagare

- I Göteborg planeras en aktivitet tillsammans med United Sisters. Många tonårstjejer har idag orimliga krav på sig vad gäller utseende, prestation och anpassning. För att må bra behöver man meningsfulla aktiviteter, goda vänner och ett gott självförtroende. United Sisters är en väg till detta.

Under 2011 inleder Fryshuset ett utvecklingsprojekt som syftar till att förbättra barn och ungdomars levnadsvillkor när det gäller arbete, fritid och kulturverksamhet. Fryshusets roll är att på olika orter i Sverige hjälpa till att utveckla barn- och ungdomsverksamheter samt skapa engagemang hos

politiker och näringsliv. Detta projekt stöttar Kungsleden ekonomiskt med utvecklingsstipendier. Tre större stipendier à 50 000 kronor vardera kommer att finansiera utvecklingsarbete mellan Fryshuset och lokala verksamheter runt om i Sverige. För 2011 har tre verksamheter prioriterats; Föreningen Game time i Umeå, Dansföreningen i Örnsköldsvik samt ”Mecka Cykel”-projektet och ungdomsföreningen Love & Peace i Linköping.

Mer om Fryshusets verksamhet finns
på fryshuset.se.

Kungsliden har engagerat sig i ytterligare ett ungdomsprojekt, Ung Privatekonomi. Ung Privatekonomi är ett skolinformationsprojekt som genom informationssträffar, utbildningsmaterial och opinionsarbete inspirerar ungdomar och lärare att lära sig mer om

FRYSHUSET



privatekonomi och sparande. Projektet bedrivs inom ramen för Stiftelsen Aktiefrämjandet.

Under läsåret 2009/2010 träffade projektets informatörer drygt 13 000 elever på plats i landets skolor. For-donselever, samhällselever och elever på individuella program, från Jokkmokk i norr till Ystad i söder, har kostnadsfritt fått möjlighet att lära sig mer om privat-ekonomi. Inför läsåret 2010/2011 är målsättningen att träffa drygt 13 000

elever med varierande inriktning i hela Sverige. Ung Privatekonomi kommer även att fortsätta driva frågan om att införa privatekonomi som ett obligato-riskt kursmoment på skolschemat inför den kommande skolreformen 2011.

Kungsledens bidrag om 1 Mkr per år i fyra år ska användas till att finansiera den operativa verksamheten inom ramen för Ung Privatekonomi. Kungsle-den som bolag har drygt 23 000 aktieä-gare varav en stor andel är privatperso-

ner. Det ligger i bolagets intresse att landets ungdomar får grundläggande kunskaper om aktier och sparande.

Mer information om projektet finns på ungprivatekonomi.se.



Flerårsöversikt

Resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Hysesintäkter	2 120	2 394	2 529	2 324	2 349
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208	368	288	–
Nettoomsättning	2 304	2 602	2 897	2 612	2 349
Fastighetskostnader	–599	–624	–621	–653	–821
Produktionskostnader modulbyggnader	–160	–161	–309	–254	–
Bruttoresultat	1 545	1 817	1 967	1 705	1 528
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter, netto	2 929	7 808	1 313	9 475	12 258
Bokfört värde					
Anskaffningsvärde	–2 875	–6 755	–1 045	–8 010	–9 887
Realiserade värdeförändringar	–21	–1 189	–256	–885	–1 518
	–2 896	–7 944	–1 301	–8 895	–11 405
Handelsnetto	33	–135	12	580	853
Försäljnings- och administrationskostnader	–260	–286	–374	–316	–246
Finansnetto	–749	–847	–986	–720	–681
Orealiserade värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	187	–312	–213	1 306	1 844
Finansiella instrument	430	113	–1 590	66	276
	617	–198	–1 803	1 372	2 120
Resultat före skatt	1 186	351	–1 185	2 621	3 575
Skatt	–345	–101	223	–221	–1
Årets resultat efter skatt	841	250	–962	2 400	3 574

Rapporter över finansiell ställning i sammandrag

Per 31 december, Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
TILLGÅNGAR					
Goodwill	201	193	193	197	–
Fastigheter	21 501	21 861	28 576	25 737	23 106
Fordringar och övrigt	2 045	1 465	1 311	6 213	1 049
Likvida medel	747	689	642	634	107
SUMMA TILLGÅNGAR	24 494	24 208	30 722	32 781	24 262
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	7 357	7 079	7 065	9 040	9 700
Räntebärande skulder	13 949	14 437	20 743	21 068	12 781
Ej räntebärande skulder	3 188	2 692	2 914	2 673	1 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 494	24 208	30 722	32 781	24 262

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Fastighetsrelaterade					
<i>Intjäningskapacitet</i>					
Direktavkastning, %	6,4	7,0	6,5	6,4	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	93,2	95,0	94,4	90,2
Överskottsgrad, %	64,3	68,2	68,2	69,9	67,0
<i>Utfall</i>					
Direktavkastning, %	7,0	7,0	7,0	6,8	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	93,3	94,3	91,9	89,5
Överskottsgrad, %	71,8	73,9	75,4	73,4	65,1
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 501	21 861	28 576	25 737	23 106
Finansiella					
Resultat efter skatt, Mkr	841	250	-962	2 400	3 574
Utdelningsgrundande resultat, Mkr	530	1 022	840	2 019	2 913
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	5,1	5,1	6,9	8,3
Avkastning på eget kapital, %	11,7	3,5	-11,9	25,6	43,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,3	5,8	5,7	7,6	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,6	2,7	3,1
Soliditet, %	30,0	29,3	23,0	27,6	40,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,9	2,3	1,3
Belåningsgrad, %	64,9	66,0	72,6	81,9	55,3
Justerat eget kapital, Mkr	7 084	6 567	6 860	7 948	8 199
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	510	614	572	554	542
Medarbetare					
Antal medarbetare vid årsskiftet	271	279	393	384	137

Aktierelaterade nyckeltal, se sida 52.
För definitioner av nyckeltal, se sida 96.

Från vänster: Carina Bennich
och Marielle Yli-Salomäki.



Aktien

Aktiekursen var vid årets utgång 61,50 kronor, vilket var en uppgång med 25 procent under 2010. Tillsammans med utdelning gav aktien en totalavkastning om 33 procent. OMX Stockholm hade under samma period en positiv totalavkastning om 27 procent.

BÖRSVÄRDE OCH OMSÄTTNING

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999. Den ingår i OMX Nordiska Börsens lista för medelstora bolag. Senaste betalkurs den 31 december 2010 var 61,50 kronor, vilket innebar ett börsvärde på 8 394 Mkr. Under 2010 omsattes sammanlagt 150 miljoner aktier, vilket motsvarar 110 procent av det totala antalet utestående aktier. Årets lägsta kurs noterades den 8 maj och var 40,20 kronor. Högsta kursen noterades den 30 december och var 61,50 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2009, som var 49,20 kronor, steg aktiekursen med 25 procent. Lämnad

utdelning under 2010 uppgick till 3,75 kronor, vilket gav en totalavkastning om 33 procent. Genomsnittlig årlig totalavkastning för de senaste fem åren uppgick till 6 procent. Under 2010 steg OMX Stockholm Real Estate_P1 med 41 procent och OMX Stockholm_P1 steg med 23 procent.

AKTIEKAPITAL

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

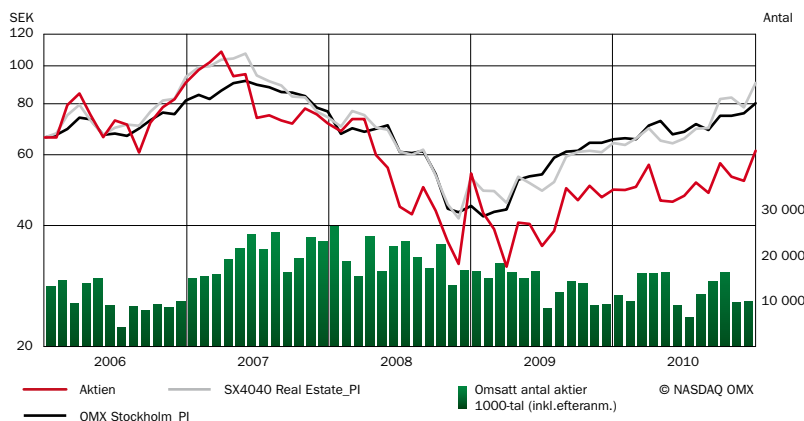
AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2010 uppgick till 23 284, vilket är en minskning med 6 procent från föregående år. De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 20 procent av kapital och röster, vilket var en ökning med 4 procent från föregående år. Andelen privatpersoner var 43 procent och utländska ägare svarade för 28 procent. Ingen aktieägare har ett innehav överstigande 5 procent.

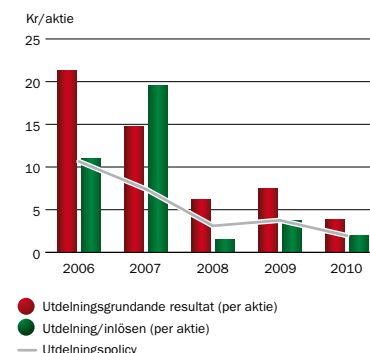
UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att upprätthålla en stabil utdelning med en hög utdelningsandel. Policyn innebär att

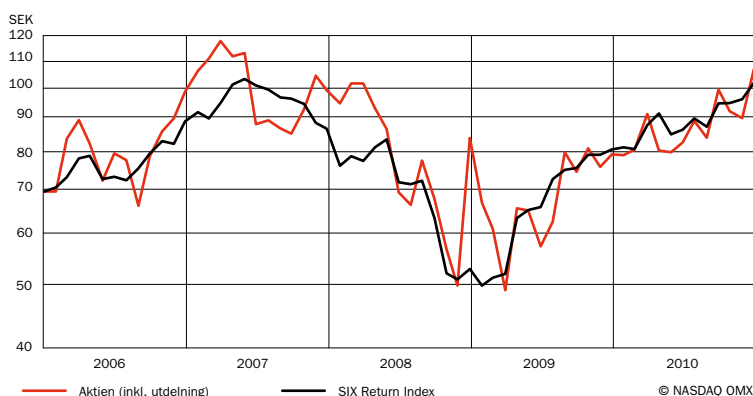
Aktien



Utdelningsgrundande resultat per aktie



Totalavkastning



Direktavkastning, betald utdelning¹, %



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

utdelningen ska uppgå till 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, kapitalstruktur och ställning i övrigt.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen föreslår årsstämman att dela ut 2,00 kronor per aktie till aktieägarna. Förslaget motsvarar 52 procent av utdelningsgrundande resultatet samt innebär

en direktavkastning på 3 procent i förhållande till sista betalkurs vid utgången av 2010. Se vidare förslaget till vinstdisposition på sidan 93.

AKTIEÄGARKONTAKTER

Kungsledens målsättning är att lämna snabb, korrekt och rättvisande information om verksamhetens utveckling. Under verksamhetsåret publicerar Kungsleden en årsredovisning samt fyra

delårsrapporter, inklusive en bokslutskommuniké. Portföljförändringar och andra nyheter offentliggörs löpande under året via pressmeddelanden. I samband med årsstämman lämnar VD samt styrelseordförande en utförlig redogörelse av bolagets utveckling.

Två gånger om året, i samband med halvårsrapporten respektive bokslutskommunikén, presenteras verksamhet och resultat för kapitalmarknadsaktörer.

Aktierelaterade nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Börskurs, kr ¹	61,50	49,20	54,00	72,00	105,00
Betavärde	1,30	1,30	1,29	1,15	0,73
Beslutad utdelning/inlösen (föreslagen utdelning för 2010), kr ¹	2,0	3,75	1,50	19,50	11,00
Totalavkastning, %	32,6	-6,1	-13,9	-10,0	41,7
Direktavkastning, %	3,3	7,6	2,8	11,1	21,4
P/E-tal, ggr	10,0	27,3	-7,6	4,1	4,9
P/CE-tal, ggr	12,7	7,2	11,7	7,1	3,6
Bruttoresultat, kr ¹	11,30	13,30	14,40	12,50	11,20
Resultat efter skatt, kr ¹	6,20	1,80	-7,00	17,60	26,20
Utdelningsgrundande resultat, kr ¹	3,90	7,50	6,20	14,80	21,30
Eget kapital, kr ¹	53,90	51,90	51,80	66,20	71,10
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹	157,50	160,10	209,30	188,50	169,30
Kassaflöde från rörelsen, kr ¹	3,70	4,50	4,20	4,10	4,00
Antal aktier vid årets slut ¹	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier under året ¹	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1 Dessa nyckeltal har justerats med anledning av den split 3:1 som genomfördes i maj 2006.

Aktiekapitalets utveckling

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

Utöver den regelbundet återkommande informationen håller företrädare för bolaget en rad individuella presentationer och möten med ägare, analytiker och andra intressenter såväl i Sverige som utomlands. Under de senaste åren har Kungsliden dessutom arrangerat kapitalmarknadsdagar för media och investerare.

Utöver dessa kontakter har ledningen som policy att vara lättillgänglig för investerare och media för att svara

på frågor och lämna kompletterande upplysningar.

Bolagets pressmeddelanden och finansiella rapporter distribueras genom Cision och görs tillgängliga på Kungslidens webbplats i samband med att de offentliggörs. På webbplatsen finns ytterligare information om Kungsliden, inklusive uppgifter om bolagets fastighetsbeståndet. Ekonomisk information kan beställas från Kungsliden AB (publ)

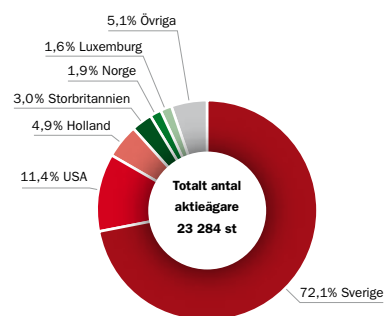
via www.kungsliden.se, per telefon 08-503 052 00 eller via e-post info@kungsliden.se.

Ansvarig för Kungslidens aktieägar-kontakter är vVD/Ekonomi- och finansdirektör Johan Risberg, som nås på telefon 08-503 052 06.

Aktieägare per den 31 december 2010

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Länsförsäkringar fonder	6 358 202	4,7
Nordea fonder	4 281 383	3,1
Florén Olle och bolag	3 114 800	2,3
SHB fonder	2 704 172	2,0
Fjärde AP-fonden	2 133 671	1,6
Norska staten	2 105 023	1,5
Andra AP-fonden	1 872 058	1,4
SEB fonder	1 854 755	1,4
Swedbank Robur fonder	1 793 772	1,3
Black Rock fonder (USA)	1 549 838	1,1
Summa tio största aktieägarna	27 767 674	20,4
Styrelse och ledning	402 890	0,3
Utländska aktieägare, övriga	34 384 116	25,1
Övriga aktieägare	73 947 384	54,2
Totalt	136 502 064	100,0

Aktieägare fördelat per land, 31 december 2010



Fördelning av aktieinnehav

Innehav aktier	Antal aktieägare, %	Antal aktieägare	Ägarandel, %
1-1 000	64,8	15 085	4,0
1 001-10 000	30,0	6 991	17,1
10 001-20 000	2,4	556	5,9
20 001-50 000	1,6	376	8,6
50 001-100 000	0,5	112	5,9
100 001-500 000	0,5	122	20,6
500 001-10 000 000	0,2	42	37,9
Totalt	100,0	23 284	100,0

Analytiker

Följande analytiker bevakar löpande Kungslidens utveckling:

ABG Sundal Collier
Fredrik Cyon, fredrik.cyon@abgsc.se

ABN Amro
Ruud van Maanen,
ruud.van.maanen@nl.abnamro.com

Carnegie
Tobias Kaj, tobias.kaj@carnegie.se

Cheuvreux
Andreas Dahl, adahl@cheuvreux.com

Danske Bank
Peter Trigarszky, peter.trigarszky@danskebank.se

Deutsche Bank
Fredrik Skoglund, fredrik.skoglund@db.com

DnB Nor
Simen Mortensen, simen.mortensen@dnbnor.no

Handelsbanken
Albin Sandberg, alsa06@handelsbanken.se

Kempen
Robert Woerderman,
robert.woerderman@kempen.nl

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

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

Ålandsbanken
Erik Nyman, erik.nyman@alandsbanken.se



Från vänster: Jonas Brade, Christina Krus och Roger Johansson.

Förvaltningsberättelse – Bolagsstyrning

Genom en väl utvecklad och transparent bolagsstyrning kan ägare, styrelse och andra intressenter bättre förstå Kungslens möjligheter och utmaningar, samtidigt som förutsättningarna förbättras för att med fast hand lotsa bolaget framåt. Årets bolagsstyrningsrapport är mer omfattande då styrelsen fortsatt arbetet med att utveckla styrningen.

ETT ÅR AV OMFATTANDE ANALYSARBETE OCH UTVECKLANDE AV NYTT ERSÄTTNINGSSYSTEM

De senaste åren har kraven på tydlighet och transparens kring hur bolag styrs successivt ökat. Det är en utveckling som vi på Kungsliden välkomnar. Styrelsen har under det gångna året sett över och vidareutvecklat styrningen. Det är viktigt att ansvar, rapportering och uppföljning har en klar och väl fungerande struktur. Tydlig styrning och uppföljning är ett arbete som aldrig blir färdigt utan kräver löpande uppmärksamhet.

Det gångna året var arbetsintensivt, särskilt under det andra halvåret, med

ett omfattande utvärderings- och analysarbete av såväl potentiella affärer som faktiska transaktioner. I dag har Kungsliden portfölj en något lättöverskådligare struktur än för ett år sedan.

Styrelsen arbetade med att utforma och implementera ett mer stringent ersättningssystem som generellt innebär en lägre andel rörlig ersättning och som tydligare kopplar ersättningarnas nivåer till uppnådda mål samt har en viss fördröjningseffekt inbyggd vid utbetalningar. Styrelsen har även arbetat med att bredda bolagets källor till finansiering genom att ta upp obligationslån i Norge och Sverige, vilket minskar den

finansiella sårbarheten och öka flexibiliteten.

Styrelsen lämnar i det följande en utvidgad bolagsstyrningsrapport för att underlätta för externa intressenter att följa styrelsens arbete. Det är viktigt att vi investerar tid och resurser i bolagsstyrningen. I slutändan syftar bolagsstyrningsarbetet till att så effektivt och transparent som möjligt bygga och utveckla långsiktiga värden för aktieägarna till begränsad risk.

Per-Anders Ovin
Styrelseordförande

BOLAGSSTYRNING

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

Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valbered-

ningen. Dessa dokument finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.kungsliden.se. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelse, VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, instruktion för revisionsutskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

TILLÄMPNING AV KODEN

Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara" redovisar Kungsliden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2010 har Kungsliden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

Valberedningen

Sammansättning från och med november 2010

Peter Gustafson, representerande Olle Florén med bolag, ordförande

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning

Peter van Berlekom, representerande Nordea Investment Management

Per-Anders Ovin, styrelseordförande i Kungsliden

En redogörelse över valberedningens arbete finns på Kungslidens webbplats.

Förvaltningsberättelse – Bolagsstyrning

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. Ingen aktieägare i Kungsleden äger aktier som, direkt eller indirekt, representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Årsstämma för verksamhetsåret 2009 hölls den 28 april 2010. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, val av valberedning samt bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om emission av konvertibler. Styrelsens ordförande och bolagets verkställande direktör redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2009. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2010 kommer att äga rum den 13 april 2011 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens webbplats.

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

Valberedning

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

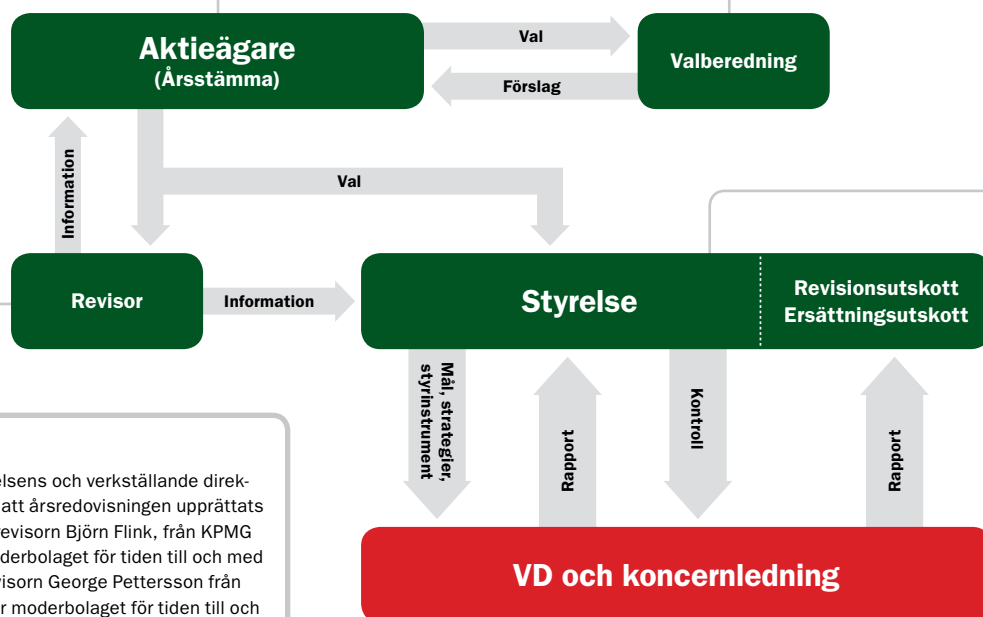
Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman för en period som sträcker sig till och med dess att ny valberedning har utsetts.

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 och styrelsens ordförande. Sker väsentliga förändringar i ägarbilden efter detta datum 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 Kodex. Valberedningens sammansättning offentliggörs så snart valberedningen utsetts.

På årsstämman 2010 valdes Olle Florén (representerade Olle Florén med bolag), Frank Larsson, (representerade Handelsbanken Fonder) samt Eva Gottfridsdotter-Nilsson (representerade Länsförsäkringar Fondförvaltning) till ledamöter i valberedningen. Per-Anders Ovin ingår i egenskap av styrelsens ordförande i valberedningen. Till valberedningens ordförande utsågs Frank Larsson.

I juni ersattes Olle Florén av Peter Gustafson som representant för Olle Florén med bolag. Under augusti blev Nordea Investment Management ny storägare och Peter van Berlekom utsågs till ny ledamot. I november minskade Handelsbanken Fonder sitt ägande och Frank Larsson lämnade därför valberedningen. Peter Gustafson utsågs till ny ordförande. Åke Theblin, chefsjurist i Kungsleden, har fungerat som valberedningens sekreterare.

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



Externa revisorer

De externa revisorerna granskar styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. Auktoriserade revisorn Björn Flink, från KPMG AB, är vald till ordinarie revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2011. Auktoriserade revisorn George Pettersson från KPMG är vald till revisorssuppleant för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2011. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit främst skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2010 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 7 Mkr (7).

Styrelse

Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och eventuella suppleanter utses på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På årsstämman 2010 valdes Kia Orback Pettersson till ny styrelseledamot och Thomas Erséus, Per-Anders Ovin, Magnus Meyer, Jan Nygren, Jonas Nyrén, Charlotta Wikström och Leif Garph omvaldes. Inga suppleanter valdes. Styrelsen var inte fulltalig innan årsstämman 2010 sedan tidigare styrelseordföranden Bengt Kjell avgått under mandatperioden. Per-Anders Ovin utsågs till styrelsens ordförande under 2009 och omvaldes som ordförande vid årsstämman.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av åtta ledamöter. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen. Av styrelsens ledamöter anses enligt Kodens definitioner Thomas Erséus som icke oberoende eftersom han är verkställande direktör i bolaget. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Kungsleden, bolagsledningen och aktieägare som, direkt eller indirekt, kontrollerar 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

Styrelsen antar årligen en arbetsordning för sin verksamhet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive verkställande direktörens ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske, dagordningen för dessa möten samt innehåller instruktioner för ersättningsutskottet och revisionsutskottet.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits, de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst sex gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen sänds i förväg till samtliga ledamöter.

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

Ordförandes ansvar

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

Ordförande har en löpande dialog med verkställande direktören och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för 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 om placeringar och

finansiering. Styrelsen ansvarar för att löpande följa upp verksamheten; för att riktlinjer, organisation och ledning är ändamålsenliga och för en god intern kontroll. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för 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.

Styrelsens arbete under 2010

Under 2010 sammanträdde styrelsen 16 gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid sex tillfällen i samband med köp-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på sidan 59. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungslens strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets vice verkställande direktör och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Styrelseutskott

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

Ersättningsutskottet

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

Ersättningsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Per-Anders Ovin (ordförande), Jan Nygren och Charlotta Wikström. Under 2010 har utskottet sammanträtt vid fem tillfällen.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungslens 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 Leif Garph (ordförande), Magnus Meyer och Kia Orback Pettersson. Under 2010 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungslens verkställande direktör, ekonomi- och finansdirektör samt revisor närvarat.

Koncernledning

Koncernledningen består av Kungslens verkställande direktör, vVD/ ekonomi- och finansdirektör, divisionschefer, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungslen och bereder tillsammans med verkställande direktör ärenden för styrelsen. Koncernledningen fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för deras mandat. Koncernledningen utformar och säkerställer att bolaget har en kompetent organisation samt arbetar med organisationsutveckling för framtiden.

Verkställande direktör

Kungslens verkställande direktör ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten. Den verkställande direktören utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av VD-instruktionen framgår bland annat att den verkställande direktören är ansvarig för bolagets förvaltning, styrelserapportering samt frågor som kräver beslut av eller anmälan till styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapporter och årsredovisning, beslut om större köp, försäljningar, investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av större lån eller garantier över viss nivå. Instruktionen omfattar även fastställande av ersättnings- och anställningsvillkor för högre befattningshavare.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Till ledamot anställd i Kungsleden utgår inget arvode.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Enligt dessa ska Kungsleden erbjuda sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera koncernledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

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

Den fasta lönen för koncernledningen ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Bolagsledningens rörliga

ersättning ska i normalfallet inte överstiga tolv månadslöner och relateras till uppfyllelsen av prognoser och mål för bolagets och respektive segmentsresultatnivå och tillväxt.

Långsiktiga incitamentsprogram inom bolaget ska i huvudsak vara relaterade till aktiekursen och omfatta personer i ledande ställning i bolaget som har en väsentlig påverkan bland annat på bolagets resultat, ställning och tillväxt samt på att uppsatta mål infrias. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. För 2010 fanns inget långsiktigt incitamentsprogram.

Storleken på ersättningar som utgått för 2010 framgår av not 7 och 8 i årsredovisningen. I dessa noter finns även uppgifter om villkor för rörlig ersättning och personaloptionsprogrammet för 2007.

Beslutade arvoden årsstämma 2010

Kronor	Ordförande	Ledamot
Styrelse	525 000	220 000
Ersättningsutskott	25 000	25 000
Revisionsutskott	50 000	25 000



Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2011 motsvarar de som antogs på den senaste årsstämman med ett tillägg. Det rör utformningen av rörlig ersättning som utgår kontant där styrelsen framöver skall överväga att införa

förbehåll som (i) villkorar utbetalning av viss del av sådan ersättning av att prestationer på vilka intjänandet grundats visar sig vara hållbara över tid, och (ii) ger bolaget möjlighet att återkräva sådana ersättningar som utbetalats på grundval av uppgifter som senare visar sig vara uppenbart felaktiga.

Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2010

	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott
Per-Anders Ovin	O 22/22	O 5/5	1/1
Leif Garph	X 22/22		O 4/4
Magnus Meyer	X 20/22		X 3/3
Jan Nygren	X 22/22	X 5/5	
Jonas Nyrén	X 22/22		1/1
Kia Orback Pettersson ¹	X 14/15		X 3/3
Charlotta Wikström	X 20/22	X 5/5	
Thomas Erséus	X 22/22		

O – ordförande i styrelse/utskott

X – ledamot i styrelse/utskott 31 december 2010

1. Invald vid årsstämman 2010



Styrelse

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

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

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

Jonas Nyrén. Styrelseledamot. Född 1951, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2001. Huvudsaklig sysselsättning: VD i Bonnier Holding AB och Albert Bonnier AB. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Bisnode AB och ett antal bolag inom Bonnierkoncernen, däribland styrelseordförande i Bonnier Fastigheter AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 22 050. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Kia Orback Pettersson. Styrelseledamot. Född 1959, civil-ekonom. Invald i styrelsen 2010. Huvudsaklig sysselsättning: Partner i Konceptverkstaden. Styrelseordförande i NAI Svefa AB och Ponderus Invest. Styrelseledamot i Forsen Projekt AB, Hemtex AB, Jernhusen AB, JM AB, Tengbomgruppen AB och Springtime AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 700. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Thomas Erséus. Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2007. Se sidan 60. Oberoende: Ledamoten anses i sin egenskap av VD inte vara oberoende i förhållande till bolaget.

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

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

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2010 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

Förvaltningsberättelse – Bolagsstyrning

Ledning

Thomas Erséus. Verkställande direktör. Född 1963, civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Anställd sedan 2006. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Bravida AB, Chalmersfastigheter AB samt DSV Miljö A/S Danmark. Tidigare erfarenhet: VD och CEO WSP Europe AB, VD AB Jacobson & Widmark. Aktieinnehav i Kungsliden: 90 000

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

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

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

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

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

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

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2010 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

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

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

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Kungsliden

arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin finansiella rapportering. Kungsliden är ett processororienterat bolag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina affärsprocesser.

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

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



Riskerna i finansiering respektive verksamheten i övrigt och hantering av dessa risker finns beskrivna på sidorna 37–44.

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.

All information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Verkställande direktör samt ekonomi- och finansdirektör är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

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

Uppföljning

De senaste åren har Kungsleden anlitat extern part för att testa hur de väsentligaste processerna för finansiell rapportering tillämpas i praktiken. Det gäller främst ekonomi- och rapporteringsarbetet, genomförandet av fastighetstransaktioner och framtagande av affärsplaner. Utfallet av jämförelser utifrån de fastlagda processerna sammanställs i en rapport och redovisas för revisionskommittén.

Ledningen driver på uppdrag från styrelsen även ett projekt för att dokumentera den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen i bolaget.

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



Förvaltningsberättelse – Verksamheten

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

KUNGSLEDENS VERKSAMHET

Verksamheten kan delas in i tre divisioner, där varje division ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Industri/lager, Kontor och Handel. Publika fastigheter, som främst utgörs av det hälftenägda bolaget Hemsö Fastighets AB, är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård, där äldreboenden även ägs i Tyskland. Den tredje divisionen, Nordic Modular, producerar, säljer och hyr ut lokaler i modulbyggnader.

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.

FINANSIELLA MÅL

Koncernens finansiella mål är dels att uppnå en avkastning på eget kapital på minst 15 procent, dels att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst två gånger. Avkastning på eget kapital och räntetäckningsgrad var 2010 strax under målen. Genomsnittlig avkastning på eget kapital har de senaste fem och tio åren uppgått till 15 procent respektive 21 procent.

SAMMANFATTNING AV ÅRETS UTVECKLING

2010 var det återigen lättare att göra transaktioner efter några års tröghet på grund av finanskris och lågkonjunktur. Det utnyttjade Kungsleden genom att utveckla fastighetsportföljen genom köp och försäljningar för drygt 5 miljarder kronor samt genom att initiera ytterligare ett köp om 3,6 miljarder kronor som genomförs under våren 2011.

Arbetet med att skapa ett fristående Hemsö har gått bra och kommer att slutföras under det första halvåret 2011. Med två organisationer kommer fokuset på att utveckla verksamheten att öka med förhoppningsvis fler och bättre affärer som följd.

Årets resultat trefaldigades även om en mindre fastighetsportfölj och kallare vinter gav ett lägre bruttoresultat jämfört med 2009.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Nettoomsättningen minskade 11 procent under året och uppgick till 2 304 Mkr (2 602), fördelat på hyresintäkter om 2 120 Mkr (2 394) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 184 Mkr (208). Bakgrunden till

minskningen är att Hemsö ägdes till 100 procent under de första fyra månaderna 2009.

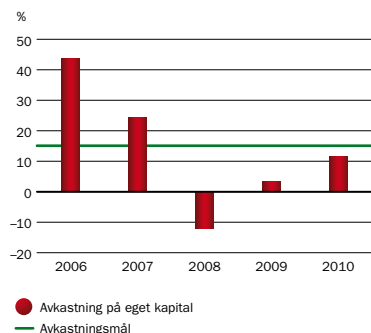
Bruttoresultatet minskade med 15 procent till 1 545 Mkr (1 817) efter delförsäljningen av de publika fastigheterna inom Hemsö 2009 och den kalla vintern i början och slutet av året.

Resultatet från fastighetshandeln uppgick till 33 Mkr (–135). Därutöver realiserades värdeförändringar under innehavsperioden om 21 Mkr (1 189).

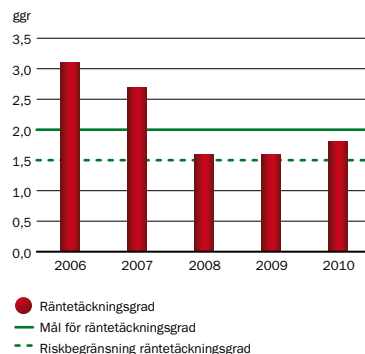
Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till 187 Mkr (–312) respektive 430 Mkr (113), totalt 617 Mkr (–198). Den positiva värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 1 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är till största del hänförlig till publika fastigheter. Värdeökningen på de finansiella instrumenten är en följd av stigande långräntor som minskat undervärdet i lån och räntederivat där räntor bundits på högre räntenivåer under tidigare år.

Årets resultat uppgick till 841 Mkr (250). Det högre utfallet beror främst på positiva värdeförändringar på fastighe-

Avkastning på eget kapital



Räntetäckningsgrad



ter och finansiella instrument. Utfallet motsvarar en avkastning på eget kapital om 12 procent (4), vilket understiger målet om 15 procents avkastning.

Utdelningsgrundande resultat för 2010 uppgick till 530 Mkr (1 022), vilket var 30 Mkr högre än prognosen om 500 Mkr i oktober 2010. Prognosen vid årets början var 600 Mkr men sänktes efter den kalla vintern och efter det att några fastigheter, främst de tyska, sålts under anskaffningsvärde. I tabellen nedan framgår hur det utdelningsgrundande resultatet beräknas.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 599 Mkr (624). Härav utgjorde driftskostnader 393 Mkr (430), underhållskostnader 130 Mkr (139) och hyresgästanpassningar 61 Mkr (61) de största posterna. För en del av dessa kostnader kan tilläggsfakturerings ske, vilket reducerade fastighetskostnaderna med totalt 44 Mkr (45).

Försäljnings- och administrationskostnaderna minskade till 260 Mkr (286). Minskningen förklaras främst av att endast hälften av Hemsös administrationskostnader nu belastar Kungsleden.

Finansnettot förändrades positivt med 98 Mkr och uppgick till –749 Mkr (–847). Detta förklaras främst av en lägre lånevolym 2010 efter försäljningen till Tredje AP-fonden.

Skatt på årets resultat uppgick till –345 Mkr (–101), vilket var något mer än 26,3 procent av resultat före skatt.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastighetsbeståndet vid årets utgång bestod av 592 fastigheter (585), varav 297 ägdes till 50 procent, med en yta som för Kungsleden belöper på 2 510 tkvm (2 684) och ett bokfört värde om 21 501 Mkr (21 861). I princip alla svenska fastigheter värderades av externa värderare per 31 december 2010. De externa värderingarna bekräftade bolagets bokförda värden eftersom de var i nivå med de interna värderingarna.

Av det bokförda värdet var 45 procent (46) hänförliga till Kommersiella fastigheter, 48 procent (47) till Publika fastigheter i Sverige och 7 procent (7) till Modulbyggnader.

Intjäningskapaciteten visar intjäningsförmågan för det aktuella fastighetsbeståndet vid en given tidpunkt

som om detta bestånd hade ägts under de senaste tolv månaderna. Vid årets slut uppgick de årliga hyresintäkterna till 2 134 Mkr (2 237), driftsnettot till 1 372 Mkr (1 527) och direktavkastningen till 6,4 procent (7,0). Minskningarna under 2010 berodde på årets högre kostnader och lägre intäkter i det befintliga beståndet snarare än att intjäningskapaciteten förändrats genom köp och försäljningar.

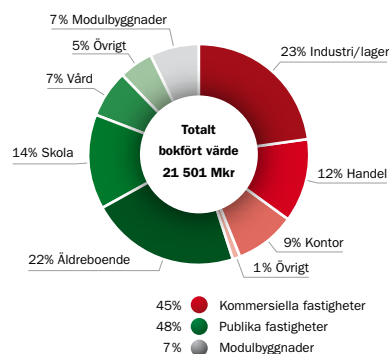
Fastigheterna var belägna i 133 kommuner (130), varav 54 procent (62) av det bokförda värdet i kommuner med färre än 100 000 invånare. 41 procent (39) av fastigheternas bokförda värde återfanns i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick 2010 till 215 Mkr (300). Investeringar sker främst som om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter i samråd med hyresgästen för att kundens verksamhet ska kunna bedrivas på ett bättre och effektivare sätt. Investeringen ökar fastighetens värde genom högre hyresnivå och ofta även längre avtalsperiod.

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2010	2009
Bruttoresultat	1 545	1 817
Försäljnings- och administrationskostnader	–260	–286
Finansnetto	–749	–847
Delsumma	536	684
Realiserade poster		
Handelsnetto vid försäljning	33	–135
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	21	1 189
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	–8	–281
Delsumma	46	773
Skatt att betala	–52	–435
Utdelningsgrundande resultat	530	1 022

Fastighetsbestånd per kategori, 31 december 2010



Förvaltningsberättelse – Verksamheten

FASTIGHETSHANDEL

Transaktionsmarknaden återhämtade sig under året både i antalet och storleken på de affärer som genomfördes, efter de senaste årens nedgång. Både Kungsliden och andra svenska och utländska aktörer var aktiva.

Under året köptes 64 fastigheter med en yta om 237 tkvm till ett värde av 2 356 Mkr. Av köpen hörde sju fastigheter till kategorin Industri/lager, tre till Kontor, elva till Handel, en till Övrigt kommersiellt, en till Äldreboende, 23 till Vård, sju till Skola samt elva till Övrigt publika. Köpen skedde till en beräknad direktavkastning om 7,6 procent.

Till de större köpen under året hörde:

- sex handelsfastigheter i mellersta Sverige som köptes från Nordic Real Estate Partners för 520 Mkr
- fyra fastigheter med 38 publika byggnader i Östersund, Karlskrona, Borås, Visby som köptes av Hemsö från Vasallen för 1 150 Mkr, varav Kungslidens andel var 575 Mkr.

Under året såldes 63 fastigheter med en yta om 414 tkvm för ett försäljningspris om 2 929 Mkr efter 41 Mkr i försäljningsomkostnader. Det bokförda värdet på sålda fastigheter uppgick till

2 897 Mkr och anskaffningsvärdet till 2 875 Mkr. Av de sålda fastigheterna hörde 38 till kategorin Industri/lager, sju till Kontor, sju till Handel, en till Övrigt kommersiellt, fyra till Äldreboende, en till Vård samt fem till Skola. Försäljningarna skedde till en beräknad direktavkastning om 7,8 procent.

Till de större försäljningarna under året hör:

- sex kommersiella fastigheter i Ludvika som såldes till hyresgästen ABB för 809 Mkr
- 17 tyska äldreboenden som såldes för 1,3 miljarder kronor till det hälften-ägda Hemsö
- 22 kommersiella fastigheter i södra och mellersta Sverige som såldes till Corem Property Group för 460 Mkr.

PÅGÅENDE FÖRVÄR

En avsiktsförklaring tecknades i december om köp av merparten av fastigheterna i NR Nordic & Russia Properties Ltd (NRP). Ett slutligt avtal slöts i februari 2011 och fastigheterna beräknas tillträdas den 31 mars 2011.

Köpet har ett underliggande brutto-fastighetsvärde på cirka 3,6 miljarder kronor, och omfattar 36 fastigheter, varav 33 ligger i Sverige, en i Tyskland

och två i Polen. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 825 000 kvm, varav 93 procent i Sverige. Det totala hyresvärdet på 563 Mkr motsvarar en direktavkastning på cirka 10 procent. Köpet kommer efter tillträde att på årlig basis bidra med cirka 200 Mkr till Kungslidens utdelningsgrundande resultat.

Fastighetsportföljen utgörs av kontors- och industrifastigheter och kännetecknas av stabil avkastning med stabila hyresgäster. Nuvarande vakansgrad motsvarar 5 procent av det totala hyresvärdet. Den största hyresgästen utgörs av ABB, motsvarande cirka 50 procent av hyresvärdet, följt av Finnveden AB med cirka 10 procent.

ABB:s fastigheter ligger i Västerås och utgörs av en total uthyrningsbar yta på cirka 38 procent av den köpta portföljen. Genomsnittlig återstående kontraktslängd är sex år enligt ett ramhyresavtal som löper ut den 31 december 2016.

Som en del av avtalet kommer Kungsliden att ställa ut en femårig revers (27 MEUR) till förmån för Thomas Lindeborg som samtidigt köper ryska fastigheter direkt av NRP. Kungsliden är fri att sälja reversen till valfri tredje part när som helst under reversens löptid.

Fastighetsbeståndets utveckling

Mkr	2010	2009
Fastigheter vid periodens ingång	21 861	28 576
Köp	2 356	1 307
Investeringar	215	300
Försäljningar	-2 897	-7 944
Valutakursförändringar	-221	-66
Värdeförändringar	187	-312
Fastigheter vid periodens utgång	21 501	21 861

Intjäningskapacitet

	10-12-31 ¹	09-12-31 ¹
Antal fastigheter	592	585
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 510	2 684
Bokfört värde fastigheter, Mkr	21 501	21 861
Hyresvärde, Mkr	2 343	2 399
Hyresintäkter, Mkr	2 134	2 237
Driftsnetto, Mkr	1 372	1 527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	93,2
Direktavkastning, %	6,4	7,0
Överskottsgrad, %	64,3	68,2

¹ 297 (244) av de publika fastigheterna ägs till 50 procent av Kungsliden. Dessa fastigheter ingår samtliga i det totala antalet fastigheter medan de mätt med övriga mått – resultat, bokfört värde, yta, direktavkastning med mera – räknas med till 50 procent.

Fastigheternas värde

Mkr	Kommersiella fastigheter	Publika fastigheter	Summa värderade fastigheter	Ej externt värderade ¹	Alla fastigheter
Bokfört värde	9 081	9 540	18 621	2 880	21 501
Extern värdering	9 010	9 303	18 313		

¹ Av ej värderade fastigheter var 519 Mkr kommersiella fastigheter som inte tillträtts, 786 Mkr äldreboenden i Tyskland och modulbyggnader 1 575 Mkr.

Efter tillträdet kommer Kungsledens totala genomsnittliga direktavkastning att öka från 6,4 procent till 6,8 procent.

NORDIC MODULAR

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

Modulbyggnaderna hade vid årets utgång en totalyta om 235 tkvm (226) och ett bokfört värde om 1 574 Mkr (1 467).

Hysesintäkterna för Modulbyggnader uppgick under året till 241 Mkr (250) med ett bruttoresultat om 194 Mkr (233). De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av försäkring är emellertid större för modulbyggnader.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 184 Mkr (208) med ett bruttoresultat om 24 Mkr (48). Intresset och antalet förfrågningar om moduler ökade under 2010 efter att lågkonjunkturen påverkat försäljningen de senaste två åren.

FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalens löptid är normalt mellan tre till sju år, vilket kan anses vara praxis på den svenska marknaden för fastighetskrediter. I avtalen strävar Kungsleden efter att ha kort räntebindning för att kunna ha flexibilitet och möjlighet att arbeta med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak.

Kungsleden återköpte under året samtliga rättigheter för banker att stänga ränteswappar och därmed förlängdes den genomsnittliga räntebindingstiden som per den 31 december uppgick till 4,9 år att jämföra med 2,6 år vid årets början. Återköpen innebar att Kungsledens snittränta ökade med 9 räntepunkter. Snitträntan i låneportföljen uppgick per den 31 december till 5,3 procent (5,0), vilket är något högre än vid årets början. Detta beror dels på nämnda återköp, dels på att skillnaden mellan låneportföljens storlek och derivatportföljen ökade samt på stigande kreditmarginaler i samband med re- och nyfinansieringar.

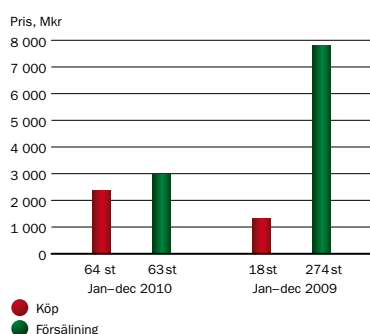
Kungsledens derivatportfölj uppgick till 14 450 Mkr (14 550), vilket är något mer än de nominella lånen som är 13 990 Mkr (14 425). Med den aktuella derivatportföljen påverkas inte räntekostnaderna väsentligt av förändrade marknadsräntor.

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att anpassa bolagets förfallostruktur och förlänga kreditportföljen. Detta sker dels genom löpande diskussioner med existerande långivare om förtidsförlängningar och dels genom att använda alternativa finansieringskällor. Kungsleden emitterade under året två icke säkerställda obligationer om totalt 999 Mkr. På årsstämman i maj gavs även ett bemyndigande till styrelsen att fatta beslut om emission av konvertibler, vilket inte utnyttjades under 2010.

Under 2011 förfaller lån och checkkrediter om 1 905 Mkr, varav 310 Mkr är checkkrediter. Av 2011 års förfall avser 1 306 Mkr lån i Hemsö. Arbetet med låneförfallen 2011 och 2012 har inletts. Kungsleden känner sig komfortabel att kunna refinansiera dessa lån till rimliga villkor.

Ytterligare beskrivning av finansiering och finansiella risker finns på sidorna 42–44.

Fastighetshandel



Fastighetsförsäljningar 2010

Mkr	Antal fastigheter	Försäljningsresultat
Försäljning med vinst	25	111
Försäljning med nollresultat	12	0
Försäljning med förlust	26	-72
Försäljningsomkostnader		-13
Resultatposter från tidigare års försäljningar		7
Handelsnetto	63	33
Realiserade värdeförändringar		21
Påverkan på utdelningsgrundande resultat		54

Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2010	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2011	1 905	654	2 559
2012	7 637	3 600	11 237
2013	2 217		2 217
2014	610		610
2015	999		999
2016			
2017			
2018	622		622
Summa	13 990	4 254	18 244
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,2		1,9

Förvaltningsberättelse – Verksamheten

SKATTESITUATION

Kungsleden har, som tidigare meddelats, mottagit domar från Förvaltningsrätten i Stockholm avseende transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen", vilken Regeringsrätten återförvisade till Skatterättsnämnden för prövning. Förvaltningsrättens domar innebär ett skattekrav om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg. Kungsleden har överklagat domarna till Kammarrätten i Stockholm. Kammarrätten har dock vilandeförklarat samtliga mål i liknande frågor i avvaktan på avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen.

Under 2010 yrkade Skatteverket på att Förvaltningsrätten ska pröva om Skatteflyktlagen är tillämplig på tre transaktioner som Kungsleden genomfört. Skatteverket yrkar att domstolen ska pröva en upptaxering som motsvarar ett skattekrav om cirka 920 Mkr. Vidare har Skatteverket under slutet av 2010 och början av 2011 upptaxerat bolag inom Kungsledenkoncernen motsvarande ett skattekrav om 120 Mkr. Kraven är överklagade till förvaltningsrätten.

Sammanlagt uppgår skattekraven till 1 240 Mkr och för en av transaktionerna har en avsättning om 325 Mkr gjorts under 2009. Det ska noteras att det endast finns myndighetsbeslut motsvarande 320 Mkr.

I det fall Skatteverkets yrkande skulle vinna gehör är det Kungsledens bedömning att upptaxeringarna till övervägande del kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag. Vid en eventuell negativ utgång av processerna bedöms därmed den likvidmässiga påverkan inte komma att överstiga 420 Mkr. Eftersom Kungsleden har skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i redovisningen kan dessa möta en väsentlig del av eventuella negativa utgångar av processerna. Om alla inledda och befarade processer skulle utfalla negativt är bolagets bedömning att koncernens egna kapital minskar med cirka 700 Mkr inklusive skattetillägg. Kungsleden anser att Skatteverkets krav är felaktiga och bolagets bedömning avseende dessa transaktioner har inte ändrats, varför ingen ytterligare reservering sker.

Kungsledens bestämda uppfattning är att bolaget till fullo följt de lagar och den praxis som funnits vid varje deklARATIONstillfälle. Bolaget stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att

skattedomstolarna skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. Det kan vidare förutsättas att Skatteverket i vissa fall kommer att driva process mot olika bolag inom koncernen för att upptaxera desamma.

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

Generell beskrivning av skattesituationen finns på sidorna 39–41.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 7 357 Mkr (7 079) eller 54 kronor per aktie (52), motsvarande en soliditet på 30 procent (29).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från rörelsen är relativt jämn mellan åren i en verksamhet med fastigheter för drygt 20 miljarder kronor och stabila hyresavtal. De senaste sex åren har kassaflödet från rörelsen uppgått till mellan 510 Mkr och 614 Mkr per år för att under 2010 uppgå till 510 Mkr (614).

Investeringsverksamheten varierar desto mer eftersom Kungsleden vissa år är nettoköpare och andra år nettosäljare. Investeringsverksamheten genererade 2010 ett kassaflöde på 610 Mkr (2 184) i och med att priset på sålda fastigheter var högre än priset för köpta.

Finansieringsverksamheten hade ett kassaflöde om –823 Mkr (–1 574) efter att utdelning betalades ut om 512 Mkr och att positiva kassaflöden från rörelsen och investeringsverksamheten använts för amortering av lån.

MEDARBETARE

Medelantalet anställda under året uppgick till 269 (309) personer. Det sjunkande medelantalet var en effekt av att 56 medarbetare som arbetade med de publika fastigheterna från och med halvårsskiftet blev anställda av Hemsö Fastighets AB samt minskning av modulproduktionen. Inom Nordic Modular arbetade 157 (177) medarbetare, varav 127 (150) inom produktion av moduler.

Trots den stora organisatoriska förändringen med Hemsö som nytt bolag ökade såväl medarbetarindex som ledarindex vid vår årliga medarbetarundersökning. Kungsleden utsågs dessutom till en av Sveriges bästa arbetsplatser i undersökningen Great Place to work.

Kungsleden arbetar fortsatt med jämställdhetsfrågor i syfte att nå en bra köns- och åldersfördelning. Inom administration är andelen kvinnor något högre än män medan det omvända gäller inom förvaltningen. Antalet kvinnor var vid årsskiftet till 58 procent. Medelåldern bland tjänstemän var 43 (42). Medelåldern bland män är något högre än bland kvinnor, 47 år att jämföra med 40 år.

För ytterligare information om Kungsledens medarbetare, se sidorna 20–22 och noterna 7 och 8.

FÖRETAGSANSVAR

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

Under året har arbetet med miljöfrågor fördjupats ytterligare. Arbetet har präglats av tydliga åtgärder som ger mätbara resultat. Exempelvis har 65 procent av alla fastigheter med oljeuppvärmning konverterats till andra värmekällor. Utöver arbetet kring de gemensamma miljömålen genomfördes en rad andra aktiviteter som deltagande i Världsnaturfondens (WWF) kampanj Earth hour, utbildning av all personal, utveckling av webbaserat verktyg för hyresgästers energibesparing. Kungsledens miljöarbete bekräftas av bland annat av ett godkännande för samtliga Swedbank Roburs hållbarhetsfonder.

Miljömålen för 2011 och resultatet från 2010 års miljöarbete presenteras på sidorna 45–46.

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

Utöver vårt miljöansvar tar Kungsleden ett socialt och etiskt ansvar även på andra områden. Som arbetsgivare och fastighetsbolag respekterar Kungsleden de mänskliga rättigheterna enligt FN:s definition. Som ett led i Kungsledens samhällsengagemang initierades under 2010 ett samarbete med Fryshuset och Aktieförbundet/Ung Privatekonomi. Samarbetet med Fryshuset syftar till att främja ungdomars självkänsla, initiativkraft och kreativitet, och mot-

verka våld, droger och kriminalitet. Projekt som Ung Privatekonomi leder utbildningsinsatser för att informera och inspirera lärare och ungdomar att lära sig mer om privatekonomi och sparande.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Årets resultat för moderbolaget uppgick till 640 Mkr (604). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Resultatet kommer främst från utdelningar från dotterbolag. Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 7 005 Mkr (6 659). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 5 771 Mkr (5 643) innebärande en soliditet om 47 procent (45).

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 56 875 860 kronor fördelat på 136 502 064 aktier med ett kvotvärde om 0,42 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Årsstämmen 2010 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om emission av konvertibler som vid konvertering ökar antal utestående aktier med maximalt 10 procent. Under 2010 nyttjades inte denna finansieringsmöjlighet. Inga förändringar av aktiekapitalet har skett de senaste tre åren.

AKTIEÄGARE

Kungsleden hade vid årets utgång 23 284 aktieägare, en minskning med 6 procent sedan årsskiftet. Ägandet är spritt och de största aktieägarna var Länsförsäkringar Fonder med 4,7 procent av aktiekapital och röster,

Nordea Fonder med 3,1 procent samt Olle Florén med 2,3 procent. Ytterligare information om aktien och ägarna finns på sidorna 51–53.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORES

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

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

Rapporten över den finansiella ställningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheternas värde bedöms individuellt löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssätt vid internvärdering beskrivs på sidorna 29–30 och i not 17.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolitik. Mer information om hantering av finansiella risker finns på sidorna 42–44.

Redovisning av skatter följer redovisningsreglerna, men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade, se även beskrivning av skattesituationen ovan och på sidorna 39–41.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 37–41 och not 2.

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

HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN

Efter balansdagen har köpet av 36 fastigheter för 3,6 miljarder kronor av NR Nordic Russia Properties Ltd slutförts. Vidare har villkoren i avtalet om försäljning av 17 tyska fastigheter till Hemsö uppfyllts och fastigheterna kommer frånträdas i april.

Valberedningen har kommit med förslag att årsstämman 2011 väljer Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren och Biljana Pehrsson till nya styrelseledamöter. Valberedningen föreslår därutöver omval av de nuvarande ledamöterna Charlotta Wikström, Kia Orback Pettersson, Magnus Meyer och Thomas Erséus. Vidare föreslås att Håkan Bryngelson väljs till styrelsens ordförande. Per-Anders Ovin, Leif Garph, Jan Nygren och Jonas Nyrén har meddelat valberedningen att de inte står till förfogande för omval.

PROGNOS FÖR 2011

Styrelsen gör bedömningen att det utdelningsgrundande resultatet 2011 kommer uppgå till 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

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

Förslag till vinstdisposition

Kr	
Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 073 699 312
Årets resultat	640 122 895
Totalt	5 713 822 207
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägare utdelas 2,00 kr per aktie	273 004 128
I ny räkning överföres	5 440 818 079
Totalt	5 713 822 207

Utförligare förslag och motivering finns på sida 93.

Resultaträkning koncernen

Mkr	Not	2010	2009
Hysesintäkter	5	2 119,8	2 394,2
Försäljningsintäkter modulbyggnader		184,0	208,2
Nettoomsättning		2 303,8	2 602,4
Fastighetskostnader		-598,8	-624,4
Produktionskostnader modulbyggnader		-159,8	-160,7
Bruttoresultat		1 545,2	1 817,3
Fastighetshandel			
Försäljningsintäkter, netto		2 929,1	7 808,3
Bokfört värde			
Anskaffningsvärde		-2 875,3	-6 755,1
Realiserade värdeförändringar		-21,2	-1 188,5
		-2 896,5	-7 943,6
Handelsnetto		32,6	-135,3
Försäljnings- och administrationskostnader	6-9	-259,7	-286,4
Finansnetto			
Finansiella intäkter	12	23,4	38,0
Räntekostnader	12	-751,8	-870,3
Övriga finansiella kostnader	12	-20,4	-14,3
		-748,8	-846,6
Orealiserade värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	17	187,2	-311,6
Finansiella instrument	12	429,6	113,2
		616,8	-198,4
Resultat före skatt	10-11	1 186,1	350,6
Skatt			
Aktuell skatt	13	-21,9	-433,3
Uppskjuten skatt	13	-323,2	332,2
		-345,1	-101,1
Årets resultat¹		841,0	249,5
Resultat per aktie	14	6,20	1,80

1 Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över totalresultat koncernen

Mkr	2010	2009
Årets resultat enligt resultaträkningen	841,0	249,5
Övrigt totalresultat		
Förändring verkligt värde på valutatermin (efter skatt)	29,0	5,3
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-80,5	-35,6
Årets totalresultat¹	789,5	219,2

1 Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	15	201,4	193,2
Fastigheter			
Förvaltningsfastigheter	17	21 481,1	21 842,4
Rörelsefastigheter	18	19,5	18,1
	16	21 500,6	21 860,5
Fordringar och övrigt			
Maskiner och inventarier	19	13,6	16,7
Uppskjuten skattefordran	13	407,9	772,3
Andra långfristiga fordringar	21	287,9	264,5
Varulager		44,6	25,0
Kundfordringar		110,6	82,0
Övriga fordringar		1 067,5	243,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112,4	61,4
	22, 27	2 044,5	1 465,6
Likvida medel			
Kassa och bank		747,2	689,1
SUMMA TILLGÅNGAR		24 493,7	24 208,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		56,9	56,9
Övrigt tillskjutet kapital		1 373,1	1 373,1
Omräkningsreserv		-8,9	42,6
Balanserat resultat		5 935,7	5 606,6
Summa eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)	23	7 356,8	7 079,2
Räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 26, 27	13 949,3	14 437,3
		13 949,3	14 437,3
Ej räntebärande skulder			
Avsättningar	25	449,6	572,6
Uppskjuten skatteskuld	13	8,9	39,6
Leverantörsskulder		185,6	145,2
Skatteskulder		101,8	83,3
Derivat	24, 27	759,7	1 145,2
Övriga skulder		1 071,9	372,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610,1	333,9
	26, 27	3 187,6	2 691,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 493,7	24 208,4

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

Rapport över förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2009-01-01	56,9	1 373,1	72,9	5 561,9	7 064,8
Årets totalresultat			-30,3	249,5	219,2
Utdelning				-204,8	-204,8
Utgående eget kapital 2009-12-31	56,9	1 373,1	42,6	5 606,6	7 079,2
Ingående eget kapital 2010-01-01	56,9	1 373,1	42,6	5 606,6	7 079,2
Årets totalresultat			-51,5	841,0	789,5
Utdelning				-511,9	-511,9
Utgående eget kapital 2010-12-31	56,9	1 373,1	-8,9	5 935,7	7 356,8

Rapport över kassaflöden koncernen

Mkr	Not 30	2010	2009
Rörelsen			
Resultat före skatt		1 186,1	350,6
Handelsnetto/reasresultat sålda fastigheter		-32,6	135,3
Orealiserade värdeförändringar		-616,8	198,4
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflöden från rörelsen		-5,2	2,8
Betald skatt		-22,0	-72,7
Kassaflöde från rörelsen		509,5	614,4
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av varulager		-19,6	36,9
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-76,2	-453,7
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-135,5	-754,4
		-231,3	-1 171,2
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		278,2	-556,8
Investeringsverksamheten			
Köp av fastigheter (direktköp)		-52,1	-162,1
Investering i befintliga fastigheter		-215,0	-300,0
Försäljning av fastigheter (direktförsäljning)		18,9	592,5
Köp av dotterbolag		-462,7	-239,5
Försäljning av dotterbolag		1 345,9	2 265,4
Köp av maskiner och inventarier		-1,9	-1,5
Försäljning av maskiner och inventarier		0,4	0,9
Investering i övriga finansiella tillgångar		-26,4	-13,5
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		3,0	41,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		610,1	2 184,1
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 664,3	1 456,1
Amortering av lån		-1 975,6	-2 825,4
Utdelning		-511,9	-204,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-823,2	-1 574,1
Årets kassaflöde		65,1	53,2
Likvida medel vid årets början		689,1	641,6
Kursdifferens i likvida medel		-7,0	-5,7
Likvida medel vid årets slut		747,2	689,1

Noter koncernen

NOT 01 REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

Tillämpad normgivning och lagstiftning

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

Ändrade redovisningsprinciper 2010

En omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och ändrad IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter innebar för 2010 bland annat följande ändringar: definitionen av rörelse ändras, transaktionsutgifter vid rörelseförvärv ska kostnadsföras, villkorade köpeskillingar ska fastställas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Andra nyheter är att det kommer att finnas två alternativa sätt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande, antingen till verkligt värde, det vill säga goodwill inkluderas i innehavet utan bestämmande inflytande eller alternativt att innehavet utan bestämmande inflytande utgörs av proportionell andel av nettotillgångarna. Val mellan dessa två metoder görs individuellt för varje förvärv. IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet kan påverka tidpunkten för när en fastighet under byggnation som säljs redovisas i resultaträkningen, även om tidigare redovisning i dessa situationer utgått från färdigställandetidpunkten. Tillämpningen av de nya principerna har inte påverkat räkenskaperna väsentligt jämfört med hur redovisning skulle skett utifrån tidigare principer.

Följande ändringar och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper har tillämpats utan att ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning: Ändring av IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas, Ändring av IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, Ändring av IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, IFRIC 12 Avtal om ekonomiska eller samhälleliga tjänster, IFRIC 16 Säkringar av nettoinvesteringar i en utlandsverksamhet, IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare, IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder.

Nya IFRS och tolkningar som tillämpas kommande år

Under 2011 kommer en omarbetad IAS 24 Upplýsingar om närstående att tillämpas vilket sannolikt kommer att påverka upplýsingarnas utformning. Ändring av IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering, Ändring av IFRIC 14 IAS 19 – Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång och fonderingskrav, IFRIC 19 Utsläckning av finansiella skulder med egetkapital instrument och Ändring av IFRIC 14 Förskottsbetalningar av ett lägsta fonderingskrav förväntas inte innebära några väsentliga ändringar i redovisningen jämfört med nuvarande. Därutöver finns även två standarder som ännu inte godkänts av EU: Amendments to IFRS 7: Disclosures och IFRS 9 Financial Instruments, som är tänkt att ersätta IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering.

Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

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

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska

erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 2.

Klassificering med mera

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

Koncernredovisning

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

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

Joint ventures är de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att för joint venture företag redovisas koncernens ägarandel av företagets intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder i koncernens resultaträkning, rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning. Detta görs genom att samägarens andel av tillgångar och skulder, intäkter och kostnader i ett joint venture företag, slås ihop post för post med motsvarande poster i samägarens koncernredovisning.

Noter koncernen

Omräkning av utländsk verksamhet

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

SEK	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2010	2009	10-12-31	09-12-31
EUR	9,54	10,62	9,00	10,35
DKK	1,28	1,43	1,21	1,39
NOK	1,19	1,22	1,15	1,24

Rapport över kassaflöden

Rapporter över kassaflöden är upprättad i enlighet med IAS 7.

Kassaflöden från handelsnetto och realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av dotterbolag respektive försäljning av dotterbolag. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Köp och försäljningar

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

Tillgångsförvärv

Under senare år har det varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna 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 försäljning av tillgångar via bolag redovisas skatt enligt beskrivning i not 13.

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 eventalförpliktelser 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 reasultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen.

Aktuella rörelseförvärv framgår av not 4.

Rörelsesegmentsrapport

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

Resultaträkningens utformning

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

Rörelsens olika dimensioner synliggörs genom särredovisning av bruttoresultat, handelsnetto, försäljnings- och administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar. Handelsnetto är det reasultat som uppkommer vid försäljning av en fastighet. Resultatet är skillnaden mellan vad en fastighet säljs för jämfört med bokfört värde på försäljningsdagen. Försäljningsomkostnader redovisas som ett avdrag på försäljningsintäkten. Resultatposter från tidigare års försäljningar redovisas likaså i resultatposten Försäljningsintäkter, netto. För de sålda fastigheternas bokförda värde anges vad anskaffningsvärdet är och de totala värdeförändringarna som gjorts under innehavsperioden, vilket benämns realiserade värdeförändringar.

Realiserade värdeförändringar består av värdeförändringar på de förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som skett under året eller under den del av året som fastigheten eller det finansiella instrumentet har ägts.

Intäkter

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter 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. Ränteutgifter och räntekostnader

på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Inkomstskatter

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige uppgår för närvarande till 26,3 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, 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 anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering aktutgrupp redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecia som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion.

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

Personaloptioner

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

Det verkliga värdet på optionen och sociala avgifterna redovisas som skuld och kostnadsförs som personalkostnader under optionernas intjänandeperiod baserat på det verkliga värdet på balansdagen. Det belopp som redovisas omprövas kontinuerligt under

personaloptionernas intjänandeperiod och beaktar även eventuella förverkade optioner. Resultatposter för säkringen av programmet i form av ränta och erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter och kostnader. Verkligt värde på aktieswappen redovisas som tillgång/skuld där värdeförändringarna redovisas som realiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

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

För beskrivning av personaloptionsprogrammet läs not 7 och 8.

Leasing

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

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

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Transaktioner med närstående

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Fastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillfälligt. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas i kvartalsrapportering utifrån de interna värderingarna. För beskrivning av värderingmetoder läs sidorna 29–30 och not 17. För överväganden etcetera avseende värdering av fastigheter, se även not 2. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls öfter bokförd skatt i köpt bolag redovisas som ett avdrag från verkligt värde på köpt fastighet både vid förvärvet och efterföljande bokslut.

Noter koncernen

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

Rörelsefastigheter

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

Tillgångar som innehas för försäljning

Inneböden 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 marknadsförs till ett pris som är rimligt i förhållande till dess verkliga värde,
- det vara troligt att försäljningen kommer att ske inom ett år.

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

Maskiner och inventarier

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

Finansiella instrument

Redovisning i rapporten över finansiell ställning

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

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

Kategorier av finansiella instrument:

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

Finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

– Denna kategori består av två undergrupper: finansiella skulder som innehas för handel och andra finansiella skulder upptagna före 1 januari 2010 som bolaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt den så kallade Fair value option). Skälet till att Kungsleden vid första IFRS-tillämpningen 2005 valde att värdera lån till verkligt värde var att värdet på bundna lån via direktavkastningskravet antogs samvariera med värdet på fastigheter. Eftersom förändringar av verkligt värde för fastigheter redovisas över resultaträkningen matchas dessa värdeförändringar i resultaträkningen om också redovisning av verkligt värde på lånen sker. Eftersom lånen 2010 tags upp med kort räntebindning finns inte samma samvariation och lånen värderas till historiskt anskaffningsvärde.

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I den första undergruppen ingår alla derivat med undantag från derivat som ingår i säkringsredovisning.

Andra finansiella skulder – Övriga finansiella skulder, till exempel lån upptagna efter 1 januari 2010, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Derivat

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

Valutaterminer är upptagna i säkringsyfte för att minska effekten av valutaförändringar på de nettotillgångar som finns i euro i och med den tyska verksamheten. Valutaterminer värderas till verkligt värde på balansdagen där värdeförändringar redovisas i totalresultatet.

Nedskrivningar

Finansiella tillgångar

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

Övriga tillgångar

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

Varulager

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

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

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

NOT 02 SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av fastigheter

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Denna process beskrivs på sidorna 29–30 och i not 17. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Att Kungsleden är aktiv på fastighetsmarknaden med många köp- och säljtransaktioner ger ytterligare marknadsinformation och stärker möjligheten att göra bra uppskattningar av ett bedömt värde. Den generella aktiviteten på fastighetsmarknaden har under 2010 ökat efter några svagare år, vilket förbättrar förutsättningarna för träffsäkerheten i bolagets bedömningar av verkligt värde.

Känslighetsanalys fastigheter	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-2 150	-1 075	-	1 075	2 150
Soliditet, %	25,2	27,7	30,0	32,2	34,3
Belåningsgrad, %	72,1	68,3	64,9	61,8	59,0

Värdering av finansiella instrument

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Skulder till kreditinstitut upptagna före 1 januari 2010 värderas till verkligt värde. Varje upplåningstransaktion har högst individuella egenskaper. Dels påverkas kreditmarginalen i lånet av den underliggande pantens (fastighetens) egenskaper såsom bland annat geografisk placering, typ av fastighet, fastighetens kassaflöde och användningsområde samt pantens inområde. Vidare påverkas kreditmarginalen av Kungsledens allmänna kreditegenskaper. Denna kreditmarginal är inte direkt observerbar på marknaden. Den är inte heller indirekt observerbar eftersom relevanta kopplingar inte finns till liknande egna och aktuella upplåningstransaktioner på grund av nyss nämnda specifika egenskaper för de individuella lånen. Kreditmarginalen kan inte heller härledas indirekt från andra företags kreditmarginaler på sina lån,

eftersom varje företag och upplåningstransaktion är unik. Till denna del av värderingstekniken är därför lånens kreditmarginal en icke observerbar parameter på marknaden vid värdering av skulder till kreditinstitut (nivå 3, se vidare not 27).

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

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Ledningen gör bedömning av marknadsmässig kreditmarginal vid värderingstidpunkten. Värdet grundar sig på information om löptid, fastighetstyp och geografiskt läge samt aktuella erfarenheter om refinansieringar och offerter från externa kreditgivare. Den sammantagna bedömningen görs per varje enskilt lån och syftar till att avspejla marknadsmässiga villkor på bokslutsdagen. Skillnaden mellan avtalad marginal och den marknadsmässiga kreditmarginalen diskonteras med härled nollkupongränta för motsvarande löptid för att erhålla det marknadsmässiga nuvärdet av marginalskillnaden.

Skattesituation

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

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

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

För ytterligare beskrivning av skattesituationen, se vidare not 13.

Noter koncernen

NOT 03 RÖRELSESEGMENT

Segment, Mkr	Kommersiella fastigheter		Publika fastigheter		Äldreboende Tyskland		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsliden	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Resultaträkning												
Hysesintäkter	957,0	1 051,1	805,9	997,5	116,4	95,8	240,5	249,8			2 119,8	2 394,2
Försäljningsintäkter modulbyggnader							184,0	208,2			184,0	208,2
Nettoomsättning	957,0	1 051,1	805,9	997,5	116,4	95,8	424,5	458,0			2 303,8	2 602,4
Fastighetskostnader	-289,6	-292,3	-258,0	-311,6	-4,6	-3,5	-46,6	-16,9			-598,8	-624,4
Produktionskostnader modulbyggnader							-159,8	-160,7			-159,8	-160,7
Bruttoresultat	667,4	758,8	547,9	685,9	111,8	92,3	218,1	280,4			1 545,2	1 817,3
Handelsnetto	61,5	37,2	10,8	-177,5	-46,2		6,5	5,0			32,6	-135,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-102,0	-99,8	-77,0	-79,8	-6,4	-13,3	-54,2	-70,3	-20,0	-23,2	-259,7	-286,4
Finansnetto	-330,1	-373,8	-323,0	-377,3	-47,0	-44,9	-48,8	-50,7			-748,8	-846,6
Orealiserade värde-förändringar												
– Förvaltningsfastigheter	-52,7	-263,8	242,8	-47,8	-8,4		5,5				187,2	-311,6
– Finansiella instrument	172,8	54,6	204,8	45,3	23,5	5,8	28,6	7,6			429,6	113,2
Resultat före skatt	416,9	113,2	606,3	48,8	27,3	39,9	155,6	172,0	-20,0	-23,2	1 186,1	350,6
Poster i rapport över finansiell ställning												
Goodwill							201,4	193,2			201,4	193,2
Fastigheter	9 600,6	10 257,7	9 539,4	8 396,1	786,1	1 739,4	1 574,5	1 467,3			21 500,6	21 860,5
Övriga tillgångar ¹									2 791,7	2 154,7	2 791,7	2 154,7
Summa tillgångar	9 600,6	10 257,7	9 539,4	8 396,1	786,1	1 739,4	1 775,9	1 660,5	2 791,7	2 154,7	24 493,7	24 208,4
Räntebärande skulder	5 823,3	6 576,1	6 393,0	5 985,0	801,7	984,3	931,3	891,9			13 949,3	14 437,3
Ej räntebärande skulder ¹	317,1	518,5	348,2	471,9	43,7	77,6	50,7	70,3	2 427,9	1 553,5	3 187,6	2 691,9
Summa skulder	6 140,4	7 094,6	6 741,2	6 456,9	845,3	1 061,9	982,1	962,2	2 427,9	1 553,5	17 136,9	17 129,2
Övriga upplysningar												
Förvärv och investeringar i fastigheter	1 299,4	648,5	1 025,2	363,4	169,6	550,5	76,9	43,9			2 571,1	1 606,3
Ej kassaflödespåverkande poster i resultaträkningen	181,7	-172,1	458,4	-180,0	-31,1	5,8	40,6	12,6			649,5	-333,7

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

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

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

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

Nordic Modular både producerar och säljer samt hyr ut modulbyggnader. Segmentsrapporteringen ovan är uppställd utifrån samma redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av

segmenten, samt är lika med beloppen för koncernen. Inga väsentliga transaktioner förekommer mellan segmenten.

Största hyresgästerna	Hyres-intäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
Härnösands Kommun	96	4,7
Bring Frigoscandia AB	78	3,9
Västra Götalands Läns Landsting	68	3,4
ABB Fastighet AB	47	2,3
Norrköpings Kommun	34	1,7
Attendo Care AB	33	1,7
V-TAB	33	1,6
Runsven AB	30	1,5
Mälardalens Högskola	30	1,5
BYGGmax AB	29	1,4
Summa	478	23,7

	Sverige		Tyskland		Danmark/Norge		Totalt Kungsleden	
Geografisk marknad, Mkr	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nettoomsättning	2 167,5	2 485,5	116,4	95,8	19,9	21,1	2 303,8	2 602,4
Fastigheter	20 640,8	20 043,0	786,1	1 739,4	73,7	78,1	21 500,6	21 860,5
Förvärv och investeringar i fastigheter	2 401,1	1 055,2	169,6	550,5	0,4	0,6	2 571,1	1 606,3

NOT 04 RÖRELSE- OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Fastigheter köps vanligtvis genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefördelar för säljaren. Köp via bolag kan antingen klassificeras som förvärv av rörelse eller tillgångsförvärv. Under 2010 och 2009 genomfördes uteslutande tillgångsförvärv, det vill säga förvärv av bolag innehållande endast tillgångar (fastigheter) och dess tillhörande poster.

NOT 05 OPERATIONELL LEASING

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	10-12-31	09-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	1 928,5	2 186,9
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	4 937,4	5 458,6
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	5 441,4	7 115,3
Summa	12 307,3	14 760,9

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 2010 uppgick till 3 558 stycken. Kungsleden eftersträvar en balans mellan korta och långa kontrakt i de publika och kommersiella fastigheterna där kontrakten är förhållandevis långa. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligtvis på 3–20 år. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasetagare

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

Leasingtagare, tomträttsavgälder, Mkr	10-12-31	09-12-31
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	9,1	10,4
Avtalade avgälder med betalning mellan ett till fem år	27,4	31,1
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	4,6	5,2
Summa	41,1	46,7

NOT 06 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2010	2009
Personalkostnader	-152,9	-165,5
Avskrivningar	-2,7	-3,2
Övriga rörelsekostnader	-104,1	-117,7
Summa	-259,7	-286,4

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

NOT 07 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2010 uppgick till 269 personer (309). Fördelning på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2010	Andel kvinnor, %	2009	Andel kvinnor, %
Sverige	264	26	305	26
Danmark (Nordic Modular)	3	–	3	–
Norge (Nordic Modular)	2	–	1	–
Koncernen	269	26	309	26

Inkluderat i ovanstående siffror hade Nordic Modular Group i medelantal 157 personer anställda, varav 8 procent kvinnor. Det till hälften ägda Hemsö Fastighets AB har i medelantal anställda 30 personer, varav 40 procent är kvinnor. 56 medarbetare ändrade sin anställning per halvårsskiftet från Kungsleden Service AB respektive Kungsleden Fastighets AB till Hemsö Fastighets AB. Kungsledens medelantal anställda uppgick till 97 personer, där 51 procent var kvinnor, huvudsakligen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	10-12-31	Andel kvinnor, %	09-12-31	Andel kvinnor, %
Moderbolaget och koncernen				
Styrelsen	8	25	7	14
Övriga ledande befattningshavande	6	17	6	17

Styrelsen består av åtta ledamöter (sju) varav två kvinnor (en). Övriga ledande befattningshavare uppgick under 2010 till sex personer (sex) varav en kvinna (en).

	2010		2009	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Koncernen				
Ledande befattningshavare				
Styrelse, VD och vVD	15 224	7 302	17 371	7 619
(varav pensionskostnader)		(2 006)		(1 719)
Garph Leif	270	85	245	77
Kjell Bengt	–	–	46	14
Meyer Magnus	245	77	220	69
Nygren Jan	245	77	245	77
Nyrén Jonas	220	69	270	85
Orback Pettersson Kia	245	77	–	–
Ovin Per-Anders	550	173	527	166
Weiner Jiffer Anna	–	–	68	21
Wikström Charlotta	245	77	245	77
Erséus Thomas (VD)	8 495	4 275	10 121	4 635
Risberg Johan (vVD)	4 709	2 392	5 384	2 398
Andra ledande befattningshavare	13 193	6 934	12 878	6 691
(varav pensionskostnader)		(2 202)		(2 090)
Summa ledande befattningshavare	28 417	14 236	30 249	14 310
		(4 208)		(3 809)
Övriga anställda				
Övriga anställda ¹	110 313	48 539	130 088	54 922
(varav pensionskostnader)		(10 865)		(10 961)
Summa	138 730	62 775	160 337	69 232
		(15 073)		(14 770)

1 I gruppen övriga anställda ingår Hemsös ledning och styrelse med löner och andra ersättningar om 1 100 Tkr (225), sociala kostnader 375 Tkr (71) samt pensionskostnader 122 Tkr(0).

För Thomas Erséus utgår inget styrelsearvode.

Under året har ingen utbetalning gjorts i Tyskland. Föregående år utbetalades lön och sociala avgifter om 564 Tkr respektive 64 Tkr omräknat till svenska kronor.

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen.

NOT 07 FORTS

Aktierelaterad ersättning

2007 startade koncernen ett prestationsbaserat personaloptionsprogram som ger koncernledning och ett antal nyckelpersoner rätt att köpa aktier i företaget. Programmet var det första av tre planerade och tilldelning av optioner skedde under 2008 utifrån resultatutfall 2007. På årsstämman 2008 beslutades om det andra optionsprogrammet. Tilldelning har ej skett av detta program. Årsstämman 2009 behandlade inte frågan om ett tredje optionsprogram. Tilldelningen är villkorad av att medarbetaren är anställd i företaget vid lösentillfället och var beroende av att koncernens utdelningsgrundande resultat översteg de av styrelsen uppställda målen. Om de av styrelsen uppställda målen underskrids sker ingen tilldelning. Om koncernens utdelningsgrundande resultat överstiger målen med 20 procent eller mer blir tilldelningen 100 procent av maximalt antal personaloptioner. I intervallet från 0 procent upp till 20 procent sker en proportionell tilldelning av antalet personaloptioner.

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

För 2007 års optionsprogram har 249 000 personaloptioner utfärdats, varav 55 000 har förverkats. Utestående personaloptioner per 31 december 2010 uppgick till 194 000 stycken. Inga optioner har utnyttjats under året.

Optionsprogram	Utfärdade	Antal optioner	Lösenpris (kr/aktie)	Löptid	Utnyttjandeperiod
				Till och med 2012-03-31	2010-06-01 till 2012-03-31
2007	2008	194 000	113,34		

Antal optioner	Ledande befattningshavare	Övriga anställda	Summa
Optionsprogram 2007	110 000	84 000	194 000

Det prestationsbaserade personaloptionsprogrammet bedöms utöver incitamentseffekter endast medföra marginella effekter för bolaget och aktieägarna med anledning av programmets begränsade omfattning. För att säkerställa en eventuell full leverans av aktier och för att utgöra en säkring mot eventuell kassaflödespåverkan av kontantreglering och sociala avgifter har säkringsåtgärd i form av en aktieswap med tredje man ingåtts.

Kostnaderna för optionsprogrammet inklusive sociala kostnader uppgick under året till en intäkt om 3 Mkr (–1) på grund av att värdet på aktieswapen gått upp under året.

Sjukfrånvaro, %	2010	2009
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid (Nordic Modular 3, Hemsö 3)	2	2
Andel av total sjukfrånvaro som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer (Nordic Modular 32, Hemsö 75)	39	35

Sjukfrånvaro som andel av varje grupps ordinarie arbetstid:

Sjukfrånvaron fördelad efter kön

Män (Nordic Modular 3, Hemsö 4)	1	2
Kvinnor (Nordic Modular 5, Hemsö 2)	3	3

Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori

29 år eller yngre (Nordic Modular 1)	1	2
30–49 år (Nordic Modular 1, Hemsö 1)	2	2
50 år eller äldre (Nordic Modular 6, Hemsö 6)	4	3

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

NOT 08 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode. Ersättningar till VD, vVD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas

de personer som utöver VD och vVD ingick i koncernledningen. För 2010 var det fem personer. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till tolv månadslöner. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.

Ersättningar och övriga förmåner för 2010, Tkr	Grundlön/styrelsearvode		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Summa	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Styrelsens ordförande	550	573	–	–	–	–	–	–	550	573
Övriga styrelseledamöter	1 470	1 293	–	–	–	–	–	–	1 470	1 293
VD	4 825	4 361	3 670	5 760	72	71	1 274	1 153	9 841	11 345
vVD	2 642	2 324	2 067	3 060	8	8	732	566	5 449	5 958
Andra ledande befattningshavare, 5 st	8 282	6 499	4 912	6 378	167	154	2 202	2 090	15 563	15 121
Summa	17 769	15 050	10 649	15 198	247	233	4 208	3 809	32 873	34 290

Kommentarer till tabellen:

Rörlig ersättning avser till 2010 hänförlig bonus, varav 10 649 Tkr (15 198) belastat 2010. För 2009 avser dels hänförlig ersättning om 10 274 Tkr, dels till 2008 hänförlig ersättning om 4 924 Tkr för Hemsöaffären, vilken frånträdde 2009.

Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2010. Se även nedan för ytterligare information om pension.

Rörlig ersättning

För VD och vVD baserades rörlig ersättning för 2010 på utdelningsgrundande resultat, resultat från fastighetsförsäljningar och

kassaflöde. Beloppet för VD och vVD under 2010 uppgick till 77 (132) procent av grundlönen. I ersättningen för 2009 inkluderas ersättning hänförlig till Hemsö-affären som tecknades under 2008.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2010 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2010 uppgick till i genomsnitt 59 (98) procent av grundlönen. I ersättningen för 2009 inkluderas ersättning hänförlig till Hemsö-affären.

Aktierelaterad ersättning

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

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

Pensioner

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år och samtliga har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremie för VD och vVD utgår om 30 procent av den fasta årslönen. För två ledande befattningshavare utgår en pensionspremie om 25 procent av den fasta årslönen. För en ledande befattningshavare utgår en pensionspremie om 32 procent av grundlönen. För övriga ledande befattningshavare och anställda tillämpas ITP-planen.

Uppsägning

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster och är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. För bolagets vVD gäller en egen uppsägningstid om tre månader och från bolagets sida gäller tolv månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om tre till sex månader. Från bolagets sida gäller sex till tolv månaders uppsägningstid, samt två ledande befattningshavare erhåller därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster och är ej pensionsgrundande.

Berednings- och beslutsprocess

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

NOT 09 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Mkr	2010	2009
KPMG		
Revisionsuppdrag	6,7	7,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,6
Skatterådgivning	1,1	1,1
Andra uppdrag	1,6	0,6
Summa	9,8	9,4

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

NOT 10 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Mkr	2010	2009
Produktionskostnader modulbyggnader	-3,1	-4,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-2,7	-3,2
Summa	-5,8	-7,9

NOT 11 KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	2010	2009
Drift, underhåll och hyresgästpassningar	-540,6	-584,6
Övriga direkta fastighetsutgifter	-58,2	-39,8
Förändring av varulager	-	-36,5
Råvaror och förnödenheter	-83,4	-66,4
Övriga direkta produktionsutgifter modulbyggnader	-22,9	-55,7
Personalkostnader	-213,5	-219,4
Avskrivningar	-5,8	-7,9
Handelsnetto	-	-135,3
Övriga externa kostnader	-93,9	-97,7
Summa	-1 018,3	-1 243,3

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2010	2009
Försäljningsintäkter modulbyggnader	-	-36,5
Fastighetskostnader	-598,8	-624,4
Produktionskostnader modulbyggnader	-159,8	-160,7
Handelsnetto	-	-135,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-259,7	-286,4
Summa	-1 018,3	-1 243,3

NOT 12 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansnetto

Finansiella intäkter, Mkr	2010	2009
Ränteintäkter på kundfordringar och lånefordringar	16,7	19,5
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	0,9	1,7
Nettovinst vid försäljning av skulder värderade till verkligt värde	0,3	11,1
Valutakursförändringar	-	5,2
Övriga finansiella intäkter	5,5	0,5
Summa finansiella intäkter	23,4	38,0

Räntekostnader, Mkr	2010	2009
Räntekostnader på finansiella skulder som värderats till verkligt värde	-727,6	-859,8
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-24,2	-10,5
Summa räntekostnader	-751,8	-870,3

Övriga finansiella kostnader, Mkr	2010	2009
Uppläggningskostnader banklån	-15,9	-9,5
Valutakursförändringar	-0,9	-
Övriga finansiella kostnader	-3,6	-4,8
Summa övriga finansiella kostnader	-20,4	-14,3

Summa finansnetto	-748,8	-846,6
--------------------------	---------------	---------------

Orealiserade värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas på egen rad i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehas för handel respektive de lån som värderas till verkligt värde (fair value option) har påverkat resultaträkningen med 378 Mkr (76) respektive 52 Mkr (37), totalt 430 Mkr (113). Av årets värdeförändring avseende lånen avser 12 Mkr (37) förändring av marknadsrisken och 40 Mkr (-) avser förändrat värde på kreditmarginal.

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

För beskrivning av finansiering och bakgrund till utfallet läs vidare på sidorna 42–44, 62 och 65 samt i not 27.

Noter koncernen

NOT 13 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2010	2009
Aktuell skatt	-21,9	-433,3
Uppskjuten skatt	-323,2	332,2
Redovisad skatt	-345,1	-101,1

I aktuell skatt för 2009 ingår avsättning om 325 Mkr för att bolag inom koncernen kan komma att belastas med ytterligare skatt. Uppskjuten skatt på förändring av verkligt värde på valutatermin har redovisats direkt mot övrigt totalresultat och inte över resultaträkningen. Belopp uppgår till -10 Mkr (1,9).

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2010	2009
Resultat före skatt	1 186,1	350,6
Skatt 26,3%	-311,9	-92,2
Ändrade skatteregler HB/KB-andelar	-	-139,2
Effekt av interna underprisöverlåtelser ¹	39,4	237,4
Försäljningar av fastigheter via bolag	-55,6	233,5
Försäljningar av styckfastigheter	-15,1	-17,5
Reservering pga ny praxis	-	-325,0
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1,5	1,7
Ej avdragsgilla kostnader	-3,6	-2,9
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	0,2	3,1
Redovisad skatt	-345,1	-101,1

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

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	10-12-31	09-12-31
Underskottsavdrag	1 307,9	1 489,1
Fastigheter	-1 053,9	-1 012,4
Lån och derivat	180,7	305,3
Periodiseringsfond	-41,5	-54,1
Övriga temporära skillnader	5,8	4,8
Summa	399,0	732,7
Uppskjuten skattefordran, netto Sverige	407,9	772,3
Uppskjuten skatteskuld, netto Tyskland (fastigheter)	-8,9	-39,6
Summa	399,0	732,7

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2010, Mkr	10-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	Övrigt totalresultat	10-12-31
Underskottsavdrag	1 489,1	-181,2			1 307,9
Fastigheter	-1 012,4	-41,5			-1 053,9
Lån och derivat	305,3	-114,2		-10,4	180,7
Periodiseringsfond	-54,1	12,6			-41,5
Övrigt	4,8	1,0			5,8
Summa	732,7	-323,3	-	-10,4	399,0

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2009, Mkr	09-01-01	Över resultat-räkningen	Lösen	Köp/försäljning	Övrigt totalresultat	09-12-31
Underskottsavdrag	1 125,1	364,0				1 489,1
Fastigheter	-1 431,9	176,4		243,1		-1 012,4
Andelar i handels- och kommanditbolag	139,4	-139,4				-
Lån och derivat	406,3	-29,8	-69,3		-1,9	305,3
Periodiseringsfonder	-35,3	-18,8				-54,1
Övrigt	43,4	-40,4	1,8			4,8
Summa	247,0	312,0	-67,5	243,1	-1,9	732,7

Sammanlagd skatteposition

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Redovisat belopp		Ej redovisade belopp		Summa	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Underskottsavdrag	1 307,9	1 489,1	764,1	883,7	2 072,0	2 372,8
Fastigheter	-1 053,9	-1 012,4	-1 459,5	-1 716,3	-2 513,4	-2 728,7
Lån och derivat	180,7	305,3			180,7	305,3
Periodiseringsfond	-41,5	-54,1			-41,5	-54,2
Övriga temporära skillnader	5,8	4,8			5,8	3,1
Summa	399,0	732,7	-695,4	-832,6	-296,4	-101,7

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 2 905 Mkr (3 360) som har uppkommit i samband med förvärv av fastigheter via bolag. Dessa kommer att aktiveras/resultatföras som intäkt när respektive fastighet säljs externt.

Den andra situationen gäller temporära skillnader avseende övervärden i samband med fastighetsförvärv via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv, där skillnaderna i enlighet med redovisningsreglerna inte ska beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Istället redovisas värdet på skulden i förvärvsanalysen som ett minskat bokfört värde på fastigheten, se vidare not 17. Temporära skillnaderna för övervärden vid tillgångsförvärv uppgick per 31 december 2010 till -5 550 Mkr (-6 526).

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

Skattning av skattepositionens värde för Kungsleden

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

Mkr	Avveckling ¹	Fortsatt verksamhet ²
Underskottsavdrag	551,5	1 500,0
Fastigheter	-669,0	-602,1
Finansiella instrument	48,1	180,7
Periodiseringsfond	-41,5	-41,5
Övriga temporära skillnader	5,8	5,8
Summa	-105,1	1 042,9

1 Vid avveckling uppskattas finansiella instrument, periodiseringsfonder och andra temporära skillnader påverka underskottsavdrag som tillsammans med befintliga underskottsavdrag bedöms kunna säljas för 7 procent. Fastigheterna antas kunna säljas i bolagsform till bokfört värde med ett avdrag som vid denna skattning antas uppgå till 7 procent av totala temporära skillnader.

2 Vid fortsatt verksamhet bedöms underskottsavdrag kunna användas för resultat i den löpande driften. Det uppskattade nuvärdet av den skatt som kan kvittas mot underskottsavdrag är beräknat utifrån den bedömda deklarerade resultatdelen för de kommande 10 åren. Fastigheterna bedöms omsättas i bolagsform löpande framöver till bokfört värde med avdrag om värdet av 7 procent av totala temporära skillnader. Finansiella instrument, periodiseringsfonder och andra temporära skillnader förväntas regleras närmsta åren.

Begränsningar för utnyttjande av underskottsavdrag

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

Ej fastlagda deklarationer

Ett antal deklarationer är inte fastlagda av svenska myndigheter. Information om situationerna finns på sidorna 39–41 och 66 samt not 2. En avsättning för eventuella betalningar/åtaganden är gjord om 325 Mkr (not 25). Initiala myndighetsbeslut som inte avsättning är gjord för är upptagna som eventalförpliktelse i not 29.

NOT 14 RESULTAT PER AKTIE

	2010	2009
Årets resultat enligt resultaträkningen, Mkr	841,0	249,5
Utestående antal aktier, st	136 502 064	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier, st	136 502 064	136 502 064
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr/aktie	6,20	1,80

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

NOT 15 GOODWILL

Mkr	10-12-31	09-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	200,3	200,3
Tilläggsköpeskillning Nordic Modular	8,2	–
Summa	208,5	200,3

Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-7,1	-7,1
Summa	-7,1	-7,1
	–	–

Redovisat värde vid årets slut	201,4	193,2
---------------------------------------	--------------	--------------

Goodwillen är hänförlig till Kungsledens köp av Nordic Modular Group 2007. 2010 tillkom 8,2 Mkr efter att tilläggsköpeskillning fastlagts och betalats ut.

Goodwillen är främst en del av förvärvet 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 genom nettoförsäljningsvärdering. Fastighetenas värde har inte gått ned sedan köpet och avdraget för uppskjuten skatt har kunnat beräknas på samma sätt som vid förvärvet. Denna kalkyl har inte givit något nedskrivningsbehov. Verksamheten i övrigt bedrivs under lönsamhet och beräknas göra det även under kommande år.

NOT 16 FASTIGHETER

Mkr	10-12-31	09-12-31
Redovisat värde vid årets början	21 860,5	28 575,8
Köp	2 355,7	1 306,6
Investeringar i ägda fastigheter	215,4	299,7
Bokfört värde sålda fastigheter	-2 896,5	-7 943,6
Valutakursförändringar	-221,5	-66,4
Orealiserade värdeförändringar	187,2	-311,6
Redovisat värde vid årets slut	21 500,8	21 860,5

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

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

Mkr	10-12-31	09-12-31
Verkligt värde fastigheter	21 537,2	21 883,6
Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv)	-36,4	-23,1
Redovisat värde	21 500,8	21 860,5

Noter koncernen

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	10-12-31	09-12-31
Redovisat värde vid årets början	21 842,4	28 446,6
Köp	2 355,7	1 306,6
Investeringar i ägda fastigheter	212,9	268,6
Bokfört värde sålda fastigheter	-2 896,5	-7 888,5
Omklassificering från byggnader under uppförande	-	86,1
Valutakursförändringar	-221,5	-65,4
Orealiserade värdeförändringar	188,3	-311,6
Redovisat värde vid årets slut	21 481,3	21 842,4

Intern värdering

Kungsleden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Kungsleden genomför löpande egna interna värderingar som en integrerad del av affärsprocessen där man för varje enskild fastighet gör en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas för. Under den senare delen av 2008 och under 2009 blev det svårare att värdera fastigheter då det till följd av finanskrisen genomfördes relativt få fastighetstransaktioner. Under 2010 har dock fastighetsmarknaden visat tydliga tecken på återhämtning med ökat antal transaktioner som följd. Detta har lett till en större tillförlitlighet vid värdering av fastighetsportföljen. Externa värderingar inhämtas för merparten av fastigheterna, 90 procent (90) av beståndet 2010, och fungerar som ett referensvärde. De externa värderingarna bekräftade bokfört värde per 31 december 2010 i och med att de var i nivå med de interna värderingarna.

Värderingsmetod

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

Nedanstående tabell redovisar genomsnittlig framtida direktavkastning inom respektive fastighetskategori. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger i intervallet 4,0–15,6 procent.

För ytterligare beskrivning av värdering av fastigheterna se sidorna 29–30.

Driftsnetto och direktavkastning inom respektive fastighetskategori ¹	Bokfört värde	Driftsnetto om ett år	Direktavkastning, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Industri/lager	4 807	344	7,2	4,1–12,7
Handel	2 544	177	6,9	4,2–9,4
Kontor	1 980	117	5,9	4,0–9,6
Övrigt kommersiella	272	16	5,9	5,7–7,3
Kommersiella fastigheter	9 603	654	6,8	
Äldreboende	4 032	238	5,9	4,5–9,3
Skola	2 994	204	6,8	4,1–9,5
Vård	1 399	105	7,5	4,0–15,6
Övrigt publika	1 112	84	7,6	4,6–14,8
Publika fastigheter	9 536	631	6,6	
Totalt	19 140	1 285	6,7	

1 Exklusive äldreboenden i Tyskland och Modulbyggnader.

Begränsningar att sälja

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

försäljningsbeslut för dessa fastigheter. Utöver fastigheter ägda av Hemsökoncernen finns begränsningar för 39 (38) publika fastigheter som är helägda av Kungsleden, men där avtal mellan Kungsleden och Hemsö Fastighets AB begränsar Kungsledens möjligheter att sälja dessa till annan part än Hemsö.

Taxeringsvärden, Mkr	10-12-31	09-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	4 383,2	4 098,0
Taxeringsvärden, mark	1 074,8	1 021,5
Summa	5 458,0	5 119,5

Förvaltningsfastigheter

– påverkan på periodens resultat, Mkr	10-12-31	09-12-31
Hyresintäkter	2119,8	2 392,9
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden ¹	-598,8	-624,2
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden ¹	0	0

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

En förvaltningsfastighet innehas via finansiell leasing. Redovisat värde för fastigheten uppgår till 17 (18) Mkr och räntebärande skuld för åtagandet till 17 (18) Mkr.

Byggnader under uppförande, Mkr	10-12-31	09-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	113,4
Investeringar i ägda fastigheter	-	27,8
Bokfört värde sålda fastigheter	-	-55,1
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-86,1
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Under 2009 har pågående byggnationer av äldrebostäder avslutats.

NOT 18 RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	10-12-31	09-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	20,4	17,1
Investeringar i ägda fastigheter	2,5	3,3
Summa	22,9	20,4

Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-2,3	-1,3
Avskrivningar	-1,1	-1,0
Summa	-3,4	-2,3

Redovisat värde vid årets slut	19,5	18,1
---------------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärden, Mkr	10-12-31	09-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	28,6	28,5
Taxeringsvärden, mark	11,6	11,5
Summa	40,2	40,0

NOT 19 MASKINER OCH INVENTARIER

Mkr	10-12-31	09-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	25,6	25,1
Köp	1,9	1,5
Försäljningar/utrangeringar	-0,4	-1,0
Summa	27,1	25,6

Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-8,9	-5,8
Försäljningar/utrangeringar	0,1	0,2
Årets avskrivningar	-4,7	-3,3
Summa	-13,5	-8,9

Redovisat värde vid årets slut	13,6	16,7
---------------------------------------	-------------	-------------

NOT 20 ANDELAR I JOINT VENTURES

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

Specifiaktion av innehav av andelar i joint ventures

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

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

2 Ägs via Hemsö Fastighets AB.

Joint ventures i redovisningen

Mkr	Kungsleden exkl joint ventures		Hemsö Fastighets AB		Kokpunkten Fastighets AB		Eliminering internt		Kungsleden, koncernen	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Resultaträkning										
Nettoomsättning	1 604,9	2 158,0	698,2	443,3	0,7	1,1			2 303,8	2 602,4
Fastighetskostnader och produktionskostnader	-554,6	-669,9	-203,5	-114,5	-0,5	-0,7			-758,6	-785,1
Bruttoresultat	1 050,3	1 488,1	494,7	328,8	0,2	0,4	0,0		1 545,2	1 817,3
Handelsnetto	25,1	-134,5	7,5	-0,8					32,6	-135,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-238,9	-283,9	-45,0	-22,5			24,2	20,0	-259,7	-286,4
Finansnetto	-661,4	-794,9	-131,1	-42,5	0,1	0,1	43,6	-9,3	-748,8	-846,6
Orealiserade värdeförändringar	384,8	-179,0	232,0	-19,4					616,8	-198,4
Resultat före skatt	559,8	96,0	558,2	243,4	0,3	0,5	67,8	10,7	1 186,1	350,6
Skatt	-234,0	30,7	-93,2	-72,9	-0,1	-0,1	-17,8	-2,8	-345,1	-101,1
Resultat efter skatt	325,8	126,7	465,0	170,5	0,2	0,4	50,0	7,9	841,0	249,5
Rapport över finansiell ställning										
<i>Tillgångar</i>										
Goodwill	201,4	193,2							201,4	193,2
Fastigheter	12 241,5	14 390,0	9 259,1	7 470,5					21 500,6	21 860,5
Fordran på ägare/joint venture	1 497,0			12			-1 497,0	-12,0	-	-
Fordringar och övrigt	1 790,5	1 273,4	212,3	129,7	41,7	40,5			2 044,5	1 465,6
Likvida medel	549,6	320,1	176,7	369,0	20,9	22,0			747,2	689,1
Summa tillgångar	16 279,9	16 176,7	9 648,2	7 981,2	62,6	62,5	-1 497,0	-12,0	24 493,7	24 208,4
<i>Eget kapital och skulder</i>										
Eget kapital	6 491,3	4 971,0	785,1	2 070,1	30,4	30,2	50,0	7,9	7 356,8	7 079,2
Skulder till ägare/joint venture		12,0	1 497,0				-1 497,0	-12,0	-	-
Räntebärande skulder	8 406,9	9 306,3	5 542,4	5 131,0					13 949,3	14 437,3
Ej räntebärande skulder	1 381,7	1 887,4	1 823,7	780,1	32,2	32,3	-50,0	-7,9	3 187,6	2 691,9
Summa eget kapital och skulder	16 279,9	16 176,7	9 648,2	7 981,2	62,6	62,5	-1 497,0	-12,0	24 493,7	24 208,4
Medelantal anställda	254	309	15						269	309

Förändring eget kapital joint venture-bolag, Mkr	2010	2009
Belopp vid årets ingång	2 100,3	29,8
Tillskjutet kapital	-	1 899,6
Utdelning	-1 750,0	-
Årets resultat	465,2	170,9
Belopp vid årets utgång	815,5	2 100,3

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	10-12-31	09-12-31
Redovisat värde vid årets början	264,5	679,7
Nya säljarreverser	26,4	13,0
Sålida via bolagsförsäljning	-	-0,2
Reglering av fordran vid bolagsförvärv	-	-386,1
Återbetalningar	-3,0	-41,9
Redovisat värde vid årets slut	287,9	264,5

NOT 22 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

Mkr	10-12-31	09-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 390,5	387,1
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	187,9	264,5
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	1 578,4	651,6

Förfallostruktur utestående fordringar är exklusive uppskjutna skatter och likvida medel.

Noter koncernen

NOT 23 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 2009 eller 2010.

Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer. Eventuell tilldelning av aktier i personaloptionsprogrammet för 2007, som beskrivs i not 7, under 2010 och framåt beaktas inte eftersom börskursen understiger lösenpriset.

NOT 24 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

För information om företagens exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till avsnittet Finansiering och finansiella risker på sidorna 42–44 och not 2.

Mkr	10-12-31		09-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut				
Banklån med rörlig ränta	13 989,8	13 949,3	14 425,4	14 437,3
Banklån med fast ränta	–	–	–	–
Summa	13 989,8	13 949,3	14 425,4	14 437,3
Räntederivat				
Ränteswapar, 14 450 Mkr (14 550)	–	756,9	–	1 138,4
Summa	–	756,9	–	1 138,4
Summa lån och räntederivat	13 989,8	14 706,2	14 425,4	15 575,7

Förfallotidpunkt krediter	10-12-31		09-12-31	
	Nominellt	Andel, %	Nominellt	Andel, %
2010	–	–	1 797,4	10,3
2011	2 558,6	14,0	1 367,9	7,9
2012	11 236,6	61,6	11 975,3	68,9
2013	2 217,3	12,2	1 531,2	8,8
2014	610,3	3,3	–	–
2015	999,2	5,5	–	–
2016	–	–	–	–
2017	–	–	–	–
2018	621,6	3,4	713,7	4,1
Summa	18 243,4	100,0	17 385,5	100,0
Ej utnyttjade krediter	– 4 253,6		– 2 960,1	
Summa utnyttjade krediter	13 989,8		14 425,4	

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

NOT 25 AVSÄTTNINGAR

Mkr	10-12-31	09-12-31
Avsättningar vid årets början	572,6	238,3
Omklassificeringar till skuld	–37,0	–4,1
Nya avsättningar	0,1	462,2
Regleringar	–81,2	–88,0
Sålda via bolagsförsäljning	–	–18,0
Återföringar	–4,9	–17,8
Avsättningar vid årets slut	449,6	572,6

Mkr	10-12-31	09-12-31
Hyresgarantier	98,7	122,0
Skattekrav efter Regeringsrättsdom	325,0	325,0
Exploatering av såld markfastighet	6,6	25,8
Övrigt	19,3	99,8
Summa	449,6	572,6

Hyresgarantier ges ibland vid fastighetsförsäljningar. De väsentligaste åtagandena gäller fastigheter som såldes till Keops 2006 och driftsnettogarantier i samband med delförsäljningen till Tredje AP-fonden 2009. Åtaganden mot Keops gäller till slutet av 2011 medan de mot Tredje AP-fonden gäller löpande fram till och med 2013.

Eventuella betalningar till skattemyndigheten beror på om och när slutliga utslag sker av Skatteverket och i domstolar, men bedöms ligga två till fem år fram i tiden.

Mkr	10-12-31	09-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	54,9	80,2
Förfaller till betalning mellan två till fem år	394,7	492,4
Förfaller till betalning senare än fem år	–	–
Summa	449,6	572,6

NOT 26 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	10-12-31	09-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 874,4	2 731,5
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	11 462,8	11 914,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	622,0	714,0
Summa	15 959,2	15 359,5

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

NOT 27 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Mkr	Låne- och kundfordringar ¹		Valutaterminer för säkringsredovisning		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Långfristiga fordringar	287,9	264,5							287,9	264,5	287,9	264,5
Kundfordringar	110,6	82,0							110,6	82,0	110,6	82,0
Övriga fordringar	1 011,0	176,4	46,6	7,2					1 012,6	176,4	1 012,6	176,4
Summa tillgångar	1 409,5	522,9	46,6	7,2	–	–	–	–	1 411,1	522,9	1 411,1	522,9
Räntebärande skulder					13 949,3	14 437,3			13 949,3	14 437,3	13 949,3	14 437,3
Leverantörsskulder							185,6	145,2	185,6	145,2	185,6	145,2
Övriga skulder					759,7	1 145,2	1 071,9	372,1	1 831,6	1 517,3	1 831,6	1 517,3
Summa skulder			–	–	14 709,0	15 582,5	1 257,5	517,3	15 966,5	16 099,8	15 966,5	16 099,8

1. Beloppen i denna kolumn utgör maximal kreditrisk.

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

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument
Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1
Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Mkr	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Övriga fordringar	–	–	46,6	7,2	–	–	46,6	7,2
Summa tillgångar	–	–	46,6	7,2	–	–	46,6	7,2
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	13 949,3	14 437,3	13 949,3	14 437,3
Övriga skulder	–	–	759,7	1 145,2	–	–	759,7	1 145,2
Summa skulder	–	–	759,7	1 145,2	13 949,3	14 437,3	14 709,0	15 582,5

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

Värdering av skulder till kreditinstitut upptagna före 1 januari 2010 sker med hjälp av aktuella referensräntor (swapräntan) med påslag för en kreditmarginal. Det saknas observerbar marknadsdata för företagets kreditmarginal, vilket gör att särskilda överväganden och bedömningar behöver göras för att beräkna verkligt värde (nivå 3) – se beskrivning i not 2.

Skulder till kreditinstitut, Mkr	2010	2009
Skulder vid årets början	14 437,3	20 742,7
Upptagna lån	1 664,3	1 456,1
Amortering	–1 975,6	–2 825,4
Sålda via bolagsförsäljning	–	–4 863,4
Värdeförändringar	–52,1	–36,9
Valutakursförändringar	–124,6	–35,8
Skulder vid årets slut	13 949,3	14 437,3

Skulder till kreditinstitut har vid årets slut en ackumulerad värdeförändring som minskar skulden med 41 Mkr (+12), varav marknadsrisk 1 Mkr (+12) och kreditmarginal 40 Mkr (–).

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar, Mkr	10-12-31	09-12-31
Fastighetsinteckningar	9 728,4	9 741,2
Aktier i dotterbolag	8 032,6	6 316,0
Likvida medel	66,8	67,2
Summa	17 830,8	16 124,4

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

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

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	10-12-31	09-12-31
Skattekrav	923,9	200,0
Hyresgarantier	10,3	15,9
Övriga garantier	8,1	9,1
Summa	942,3	225,0

Skattekraven avser överklagade beslut från Skatteverket som inte gjorts avsättning för efter bedömning om slutligt utfall. Skattesituationen och överväganden beskrivs på sidorna 39–41, 66 samt noterna 2, 13 och 25. Skattetillägg ingår i det upptagna beloppet.

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

Noter koncernen

NOT 30 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

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

Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2010	2009
Avsättningar	-4,8	1,3
Av- och nedskrivningar	5,8	7,9
Nedskrivningar av kundfordringar	-1,5	-7,1
Resultat från försäljning av maskiner och inventarier	-0,1	0,1
Orealiserade kursdifferenser	0,9	-5,2
Ökning/minskning av ränteskuld	-4,7	10,5
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-0,8	-4,7
Summa	-5,2	2,8

Räntor, Mkr	2010	2009
Erhållna räntor	17,6	21,2
Erlagda räntor	-756,5	-849,3

Köp av dotterbolag, Mkr	2010	2009
Köpta tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 465,5	1 204,6
Rörelsefordringar	47,2	32,7
Likvida medel	6,6	6,0
Summa tillgångar	1 519,3	1 243,3

Räntebärande skulder	-	-
Rörelseskulder	1 050,0	611,7
Summa skulder	1 050,0	611,7

Köpeskillning	469,3	631,6
Avgår: säljarereverser	-	-386,1
Utbetald köpeskillning	469,3	245,5
Avgår: likvida medel i den köpta verksamheten	-6,6	-6,0
Påverkan på likvida medel	462,7	239,5

Försäljning av dotterbolag, Mkr	2010	2009
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	2 174,9	7 499,7
Finansiella anläggningstillgångar	-	0,2
Rörelsefordringar	2,2	66,9
Likvida medel	2,8	0,8
Summa tillgångar	2 179,9	7 567,6

Räntebärande skulder	-	4 863,4
Rörelseskulder	795,1	336,8
Summa avsättningar och skulder	795,1	5 200,2

Försäljningspris	1 384,8	2 367,4
Avgår: betalda försäljningsomkostnader	-9,7	-101,2
säljarereverser	-26,4	-
Erhållen köpeskillning	1 348,7	2 266,2
Avgår: likvida medel i den sålda verksamheten	-2,8	-0,8
Påverkan på likvida medel	1 345,9	2 265,4

NOT 31 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Joint ventures utgör närstående bolag. Med Hemsö Fastighets AB har ersättning för administration av verksamheten erhållits om 49 Mkr (40) enligt avtal, varav 50 procent har eliminerats genom klyvning. Finansiella intäkter har erhållits om 69 Mkr för mellanhavanden och eliminerats i sin helhet i koncernredovisningen eftersom Tredje AP-fonden fått lika mycket. Finansiella kostnader har utgått om 51 Mkr (18), varav 50 procent har eliminerats i samband med klyvningsmetoden. Per 31 december 2010 fanns ett mellanhavande som för Kungsleden utgjordes av en fordran om 1 497 Mkr (-12) efter att utdelning från Hemsö 2010 ej reglerats utan kvarstått som aktieägarlån. Aktieägarlånen elimineras i sin helhet i koncernredovisningen vartefter mellanhavandet i rapporten över finansiell ställning uppgår till en skuld om 3 Mkr (12), varav 50 procent har eliminerats i samband med klyvningsmetoden. Med de två joint ventures med PEAB har inga transaktioner skett under 2010 eller 2009.

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

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

NOT 32 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har köpet av 36 fastigheter för 3,6 miljarder kronor av NR Nordic Russia Properties Ltd slutförts. Vidare har villkoren i avtalet om försäljning av 17 tyska fastigheter till Hemsö uppfyllts och fastigheterna kommer frånträdas i april.

Valberedningen har kommit med förslag att årsstämman 2011 väljer Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren och Biljana Pehrsson till nya styrelseledamöter. Valberedningen föreslår därutöver omval av de nuvarande ledamöterna Charlotta Wikström, Kia Orback Pettersson, Magnus Meyer och Thomas Erséus. Vidare föreslås att Håkan Bryngelson väljs till styrelsens ordförande. Per-Anders Ovin, Leif Garph, Jan Nygren och Jonas Nyrén har meddelat valberedningen att de inte står till förfogande för omval.

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Not	2010	2009
Administrationskostnader	2-5	-43,0	-8,1
Rörelseresultat		-43,0	-8,1
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	6	843,5	872,7
Ränteintäkter och liknande poster	6	326,2	194,3
Räntekostnader och liknande poster	6	-365,0	-476,9
		804,7	590,1
Resultat före skatt		761,7	582,0
Skatt			
Aktuell skatt	7	-	-
Uppskjuten skatt	7	-121,6	21,8
		-121,6	21,8
Årets resultat		640,1	603,8

Rapport över totalresultat moderbolaget

Mkr	2010	2009
Årets resultat enligt resultaträkningen	640,1	603,8
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	640,1	603,8

Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	8	7 005,0	6 659,0
Uppskjuten skattefordran	7	199,8	321,4
Andra långfristiga fordringar	9,10	–	100,0
Summa anläggningstillgångar		7 204,8	7 080,4
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		4 586,5	5 344,6
Övriga fordringar		100,0	6,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15,6	3,0
		4 702,1	5 354,5
Likvida medel			
Kassa och bank	11	369,2	123,4
Summa omsättningstillgångar		5 071,3	5 477,9
SUMMA TILLGÅNGAR		12 276,1	12 558,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		56,9	56,9
		56,9	56,9
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 073,7	4 981,8
Årets resultat		640,1	603,8
		5 713,8	5 585,6
Summa eget kapital		5 770,7	5 642,5
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		895,2	754,8
Andra långfristiga skulder		600,7	0,1
	13,14	1 495,9	754,9
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7,3	3,0
Skulder till koncernföretag		4 303,4	5 413,3
Övriga skulder		652,2	686,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46,6	58,5
	13,14	5 009,5	6 160,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 276,1	12 558,3
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	15	4 537,2	4 093,3
Ansvarsförbindelser	16	6 115,7	7 735,0

Rapport över förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 09-01-01	56,9	5 575,4	5 632,3
Ändrade koncernbidrag tidigare år		-388,8	-388,8
Justerat ingående kapital 2009-01-01	56,9	5 186,6	5 243,5
Årets resultat		603,8	603,8
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare		603,8	603,8
Utdelningar		-204,8	-204,8
Summa transaktioner med bolagets ägare		-204,8	-204,8
Utgående eget kapital 09-12-31	56,9	5 585,6	5 642,5
Ingående eget kapital 10-01-01	56,9	5 585,6	5 642,5
Årets resultat		640,1	640,1
Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare		640,1	640,1
Utdelningar		-511,9	-511,9
Summa transaktioner med bolagets ägare		-511,9	-511,9
Utgående eget kapital 10-12-31	56,9	5 713,8	5 770,7

Rapport över kassaflöden moderbolaget

Mkr	Not 17	2010	2009
Rörelsen			
Resultat före skatt		761,7	582,0
Utdelningar		-723,2	-1 454,3
Resultat från försäljningar		0,3	-49,7
Nedskrivningar dotterbolag		-120,6	631,3
Nedskrivningar derivat		-237,6	-46,2
Orealiserade valutakursomräkningar		-18,4	21,1
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från rörelsen		-337,8	-315,8
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		2 268,9	-1 777,7
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-1 949,5	1 680,3
		319,4	-97,4
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		-18,4	-413,2
Investeringsverksamheten			
Köp av aktier i dotterbolag		-31,4	-0,1
Avyttringar dotterföretag		1,6	-
Lämnade aktieägartillskott		-193,3	-486,8
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		-	427,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-223,1	-59,7
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		999,2	258,9
Erhållna koncernbidrag		-	179,9
Utdelning		-511,9	-204,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		487,3	234,0
Årets kassaflöde		245,8	-238,9
Likvida medel vid årets början		123,4	362,3
Likvida medel vid årets slut		369,2	123,4

Noter moderbolaget

NOT 01 REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAGET

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

Andelar i dotterbolag

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

Finansiella instrument

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

Finansiella garantier

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

Koncernbidrag

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

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

NOT 02 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader, Mkr	2010	2009
Personalkostnader	-4,0	-2,6
Övriga rörelsekostnader	-39,0	-5,5
Summa	-43,0	-8,1

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

NOT 03 ANSTÄLLDA

Kungsleden AB har inte några anställda. Personalen inom Kungsleden är till största delen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastighets AB. Från och med 2011 kommer medlemmarna av koncernledningen att vara anställda i moderbolaget.

NOT 04 ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Arvode har utgått om totalt 2 020 (1 882) tkr, varav till styrelsens ordförande 550 (420) tkr. Sociala kostnader uppgick till 635 tkr (728), varav pension 0 tkr (0). För uppgift om ersättning till respektive ledamot se not 7 i koncernen.

NOT 05 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

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

NOT 06 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från dotterbolag, Mkr	2010	2009
Erhållna utdelningar	723,2	1 454,3
Resultat från försäljning av andelar	-0,3	49,7
Nedskrivningar/Återförda nedskrivningar	120,6	-631,3
Summa	843,5	872,7

Ränteintäkter och liknande poster, Mkr	2010	2009
Ränteintäkter		
Koncernföretag	86,8	123,1
Övriga företag	0,5	13,4
Återförda nedskrivningar derivat	237,6	46,2
Övrigt	1,3	11,6
Summa	326,2	194,3

Räntekostnader och liknande poster, Mkr	2010	2009
Räntekostnader		
Koncernföretag	-8,1	-100,9
Övriga företag	-338,5	-354,9
Övrigt	-18,4	-21,1
Summa	-365,0	-476,9

NOT 07 SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2010	2009
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-121,6	21,8
Redovisad skatt	-121,6	21,8

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2010	2009
Resultat före skatt	761,7	582,0
Skatt 26,3%	-200,3	-153,1
Utdelningar från dotterbolag	190,2	382,5
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	31,7	-166,0
Värdering derivat	-61,6	13,5
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-81,6	-55,1
respektive ej skattepliktiga intäkter		
Redovisad skatt	-121,6	21,8

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

Uppskjutna skattefordringar	10-12-31	09-12-31
Underskottsavdrag	88,1	146,5
Finansiella instrument	111,7	174,9
Uppskjutna skattefordringar	199,8	321,4

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultat-räkningen	Direkt till eget kapital	Vid årets slut
Underskottsavdrag	146,5	-58,4	-	88,1
Finansiella instrument	174,9	-63,2	-	111,7
Summa	321,4	-121,6	-	199,8

NOT 08 ANDELAR I DOTTERBOLAG

Mkr	10-12-31	09-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	13 944,5	13 336,9
Köp	–	0,1
Tilläggsköpeskillning	31,4	–
Försäljningar	–1,6	–
Likvidationer	–	–2,8
Aktieägartillskott	195,6	610,3
Summa	14 169,9	13 944,5
Ingående nedskrivningar	–7 285,5	–6 654,2
Återförda nedskrivningar	296,8	–
Årets nedskrivningar	–176,2	–631,3
Summa	–7 164,9	–7 285,5

Redovisat värde vid årets slut **7 005,0** **6 659,0**

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

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Direktägda dotterbolag/ org nr/säte-land	Antal andelar	Andel % ¹	Bokfört värde, Mkr	
			10-12-31	09-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	1 757,5	851,4
Realia AB, 556639-7419, Stockholm	23 822 375	100	416,8	367,2
Kungsleden Norrlandsfastigheter AB, 556481-1429, Stockholm	1 000	100	1 213,2	1 213,2
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Stockholm	10 000	100	75,0	61,2
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Stockholm	3 700	100	31,9	30,9
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Stockholm	1 000	100	10,1	0,1
Kungsleden Real Estate BV, 34209547, Nederländerna	900	100	0,2	0,2
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Stockholm	1 000	100	0,1	0,1
KB Söderskolan fastigheter, 959654-8941, Stockholm	2	100	0	0,0
Realia International BV, BV502052-1156, Nederländerna	2 351	75	21,4	21,4
Kungsleden GmbH, HRB 99411B, München, Tyskland	1	100	45,7	45,7
Aveca GmbH & CO KG, HRA87594, München, Tyskland	1	95	0,7	0,7
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	743,0	773,2
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Stockholm	1 000	100	1 864,8	2 504,6
Login Syd AB, 556710-6884, Stockholm			–	0
KL Norge Holding AB, 556730-0875, Stockholm	1 000	100	6,3	0,5
Hagtornet fastighets AB, 556722-0545, Stockholm	1 000	100	–	1,6
Kungsleden Holding GmbH, München, Tyskland	1	100	49,5	49,5
Nordic Modular Group AB, 556691-3868, Upplands Väsby	20 695 156	100	768,8	737,5
Summa			7 005,0	6 659,0

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

NOT 09 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	10-12-31	09-12-31
Redovisat värde vid årets början	100,0	527,2
Omförning till kortfristig fordran	–100,0	–
Årets amorteringar	–	–427,2
Redovisat värde vid årets slut	–	100,0

NOT 10 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

Mkr	10-12-31	09-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 702,1	5 354,5
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	–	100,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	–
Summa	4 702,1	5 454,5

Förfallostruktur utestående fordringar exklusive uppskjutna skatter och likvida medel.

NOT 11 CHECKRÄKNINGSKREDIT

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

NOT 12 EGET KAPITAL

Antalet aktier vid räkenskapsårets slut uppgick till 136 502 064 stycken, vilket var samma antal som vid årets början. En uppställning av aktiekapitalet och antalet aktier återfinns på sida 52.

Noter moderbolaget

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag med flera		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31	10-12-31	09-12-31
Andra långfristiga fordringar	–	100,0			–	100,0	–	100,0
Fordringar hos koncernföretag	4 586,5	5 344,6			4 586,5	5 344,6	4 586,5	5 344,6
Övriga fordringar ¹	100,0	6,9			100,0	6,9	146,5	13,4
Summa tillgångar	4 686,5	5 451,5	–	–	4 686,5	5 451,5	4 733,0	5 458,0
Långfristiga skulder			1 495,9	754,9	1 495,9	754,9	1 495,9	755,8
Leverantörsskulder			7,3	3,0	7,3	3,0	7,3	3,0
Skulder till koncernföretag			4 303,4	5 413,3	4 303,4	5 413,3	4 303,4	5 413,3
Övriga skulder ¹			652,2	686,1	652,2	686,1	652,2	686,1
Summa skulder			6 458,8	6 857,3	6 458,8	6 857,3	6 458,8	6 858,2

1. Verkligt värde på bolagets valutaterminer uppgick till 46,5 Mkr (6,5), räntederivat uppgår till –424,6 Mkr (–665,2) och aktieswap –2,7 Mkr (–6,8).

NOT 14 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	10-12-31	09-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 009,5	6 160,9
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	1 495,9	754,9
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	–
Summa	6 505,4	6 915,8

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder.

NOT 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	10-12-31	09-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	4 537,2	4 093,3
Ställda säkerheter	4 537,2	4 093,3

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

NOT 16 ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	10-12-31	09-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	6 115,7	7 735,0
Summa	6 115,7	7 735,0

NOT 17 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

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

Räntor, Mkr	2010	2009
Erhållna utdelningar	1 432,4	3 191,1
Erhållna räntor	87,3	136,5
Erlagda räntor	–354,8	–415,9

NOT 18 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Mkr	Försäljning av varor/tjänster till närstående		Inköp av varor/tjänster från närstående		Övrigt, t ex ränta, utdelning		Fordran på närstående per 31 december		Skuld till närstående per 31 december	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Dotterbolag	–	–	–	–	78,7	22,2	4 586,5	5 344,6	–4 303,4	–5 413,3

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

Förslag till vinstdisposition

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

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2010 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen, resultat- och balansräkning för moderbolaget samt resultaträkning och rapport över finansiella skulder för koncernen ska framläggas för fastställelse vid årsstämman den 13 april 2011.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL:

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, Kr

Balanserade vinstmedel	5 073 699 312
Årets resultat	640 122 895
Totalt	5 713 822 207

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, Kr

Till aktieägare utdelas 2,00 kr per aktie	273 004 128
I ny räkning överföres	5 440 818 079
Totalt	5 713 822 207

Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 43 procent av moderbolagets resultat efter skatt och 52 procent av koncernens utdelningsgrundande resultat.

Kungsledens utdelningspolicy är att utdelning ska uppgå till 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det är också uttalat att utdelningen ska vara stabil över tiden.

I policyn definieras det utdelningsgrundande resultatet som periodens resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar men inklusive realiserade värdeförändringar samt skatt att betala. Mot bakgrund av moderbolagets och koncernens starka finansiella ställning föreslår styrelsen således en vinstutdelning på 2,00 kronor per aktie för verksamhetsåret 2010.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär att moderbolagets och koncernens soliditet minskar från 47 procent respektive 30 procent till 45 procent respektive 29 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Moderbolagets och koncernens soliditet och likviditet bedöms även vara god i relation till den bransch bolaget och koncernen verkar inom.

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

Årsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 16 mars 2011

Per-Anders Ovin
Styrelseordförande

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Jan Nygren
Styrelseledamot

Jonas Nyrén
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Leif Garph
Styrelseledamot

Magnus Meyer
Styrelseledamot

Thomas Erséus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2011

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kungsleden AB (publ) för år 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 55–93. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen samt förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 17 mars 2011



Björn Flink
Auktoriserad revisor

Medarbetarförteckning

MARS 2011

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
Ledning			
Erséus Thomas	2006	Stockholm	VD
Gannedahl Cecilia	2007	Stockholm	HR och Kommunikationsdirektör
Linder Göran	1998	Stockholm	Divisionschef Publika fastigheter
Lindnér Eskil	1997	Malmö	Divisionschef Kommersiella fastigheter
Risberg Johan	1996	Stockholm	vVD, Ekonomi och Finans
Theblin Åke	2001	Stockholm	Chefsjurist
Johansson Per	2007	Stockholm	Divisionschef Nordic Modular
Stab			
Arfwidsson Sinikka	1993	Stockholm	VD-sekreterare
Axland Malin	2007	Stockholm	Bolagsjurist
Bennich Carina	2007	Stockholm	Bolagsansvarig
Brade Jonas	2006	Stockholm	Financial controller
Carlberg Monica	1989	Stockholm	IT-samordnare
Claesson-Zsuppán Chanette	2008	Stockholm	Receptionist
Dahlström Åke	2003	Stockholm	Hyresreskontra
Elvin Maria	2005	Stockholm	Chef digitala medier
Eriksson Linda	2007	Stockholm	Finansansvarig
Fallberg Madeleine	2010	Stockholm	Receptionist
Fundin Ulrika	2000	Stockholm	Bolagsansvarig
Hamrén Therese	2001	Stockholm	HR-administratör
Hedberg Sofia	1991	Stockholm	IT-chef
Johansson Roger	2003	Stockholm	Ekonomichef
Jurgander Marika	2007	Stockholm	Redovisningschef
Karlsson Annika	2005	Stockholm	HR-administratör
Krus Christina	2007	Stockholm	Financial Controller/ System Manager
Lindquist Jan-Eric	2006	Stockholm	Controller
Linton Petra-Sofi	2001	Stockholm	Marknadskoordinator
Olofsson Anna-Carin	2008	Stockholm	Hyresreskontra
Persson Anna	2005	Stockholm	Ekonom/Köp & Sälj
Persson Anna	2011	Stockholm	Skattejurist
Petersson Pelle	2009	Stockholm	IT-samordnare
Rossotti Peter	2008	Stockholm	Business controller
Sandell Fredrik	2011	Stockholm	Finansanalytiker
Sandell Maria	2008	Stockholm	Miljöchef
Virdeborn Gunilla	2002	Malmö	Fastighetscontroller
Åkesdotter Monica	1999	Stockholm	Bolagsansvarig

Namn	Anställningsår	Arbetsplats	Befattning
Förvaltning			
Andersson Kjell-Åke	1994	Göteborg	Backoffice
Arfvidsson Nicklas	2008	Göteborg	Förvaltningschef
Bergman Kjell	2004	Stockholm	Förvaltningschef
Borgström Kristina	2005	Malmö	Förvaltare
Broman Stig	1998	Västerås	Förvaltare
Christianson Jan	2010	Göteborg	Teknisk förvaltare
Dahlstedt Anna-Karin	2010	Stockholm	Förvaltningsassistent
de Besche Nina	2007	Stockholm	Förvaltningschef
Dufva Andreas	2008	Stockholm	Förvaltare
Felixson Dante	2009	Stockholm	Förvaltare
Fransson Ulrika	1999	Stockholm	Förvaltningsassistent
Frisell Anders	2007	Göteborg	Förvaltare
Grahn Kristoffer	2008	Malmö	Förvaltare
Grönlund Kicki	2008	Göteborg	Förvaltningsassistent
Hedvall Karin	2007	Stockholm	Förvaltningsassistent
Häggdahl Staffan	2009	Stockholm	Teknisk förvaltare
Jakobsson Claes-Håkan	2007	Jönköping	Förvaltare
Larsson Erika	2007	Stockholm	Affärsstöd
Ljungqvist Ingrid	1991	Göteborg	Förvaltningsassistent
Lundström Benkt	2001	Umeå	Teknisk förvaltare
Löv Thomas	2008	Stockholm	Teknisk förvaltare
Nilsson Tobias	2007	Malmö	Förvaltare
Norberg Andreas	2011	Stockholm	Projektleadare Transaktioner
Olovsson Annelie	2006	Umeå	Förvaltningsassistent
Olsson Bo	1985	Malmö	Teknisk förvaltare
Paringer - Stålhult Maria	2006	Umeå	Förvaltare
Persson Per-Åke	1991	Malmö	Teknisk förvaltare
Punkki Ari	2011	Stockholm	Teknisk förvaltare
Sarby Westman Ylva	2009	Stockholm	Affärsutvecklingschef
Sloan Malin	2011	Malmö	Förvaltningsassistent
Stannow Lind Frida	2010	Stockholm	Affärsutvecklare
Svensson Eva-Lotta	1998	Stockholm	Förvaltare
Sörling Fredrik	2004	Malmö	Marknadschef
Ternström Gert	1990	Malmö	Förvaltningschef
Tomasson Hanna	2004	Malmö	Förvaltningsassistent
Vallin Johan	1999	Göteborg	Förvaltare
Yli-Salomäki Marielle	2007	Stockholm	Projektleadare Transaktioner

Definitioner

FASTIGHETSTERMER

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

Per balansdagen sålda fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt 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, driftsnetto i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

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

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

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

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

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

Genomsnittlig återstående kontraktslängd, återstående kontraktsvärde genom årshyra.

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

betraktas således som en kontorsfastighet. Fördelning görs på Industri/lager, Kontor, Handel, Äldreboende, Skola, Vård, Modulbyggnader och Övrigt.

Hyresintäkter, hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

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

Realiserade värdeförändringar, fastighetens försäljningspris minus ackumulerat anskaffningsvärde under innehavstiden.

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

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

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

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

Överskottsgrad, driftsnetto i förhållande till hyresintäkter.

RÄKENSKAPSRELATERADE TERMER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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

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

Överskottsgrad, driftsnetto i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

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

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

Belåningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

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

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

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

Skuldsättningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

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

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

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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

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

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

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

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

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

Genomsnittligt antal aktier, antal utestående aktier vägt över året.

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

Periodens resultat efter skatt per aktie, resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

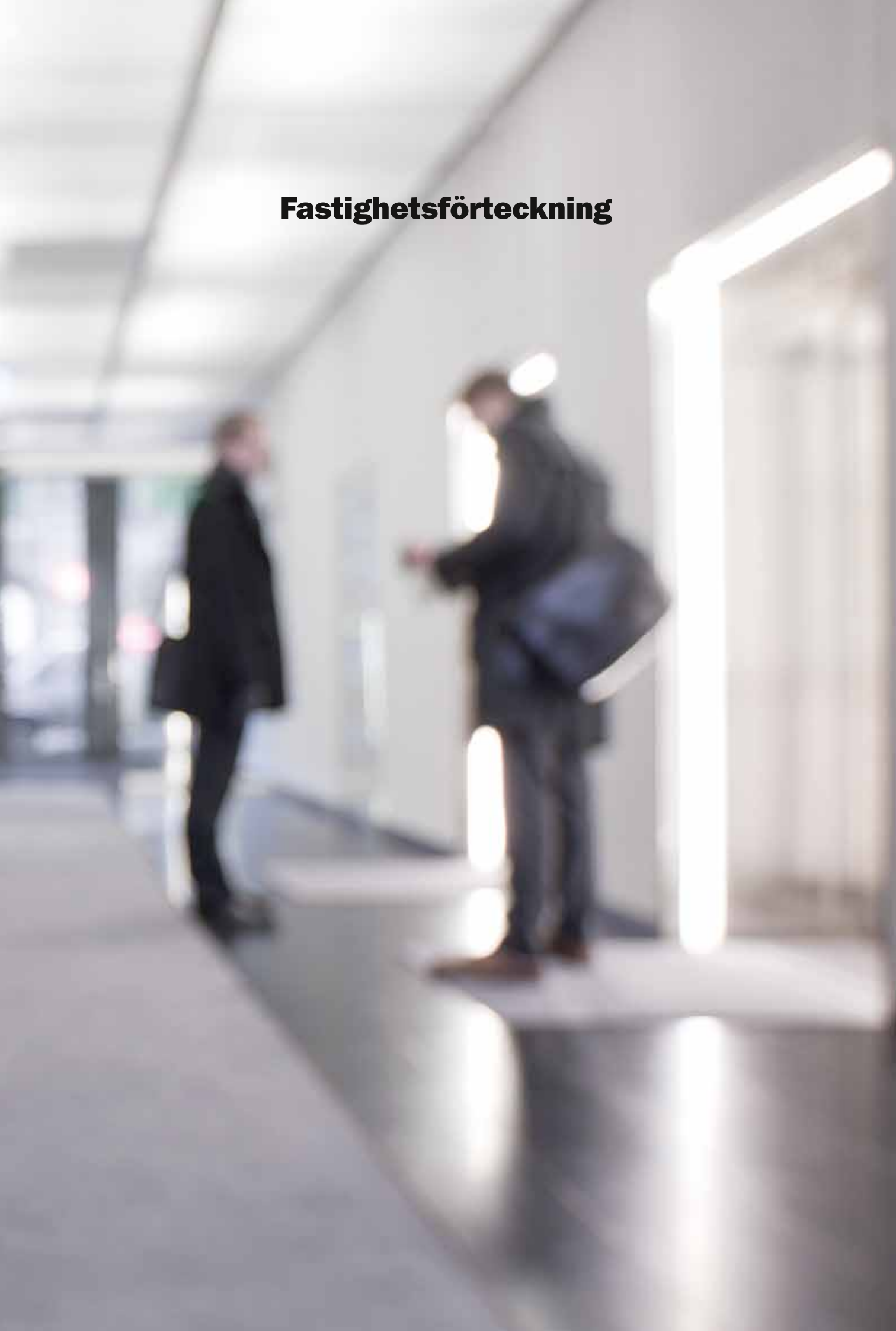
P/E-tal, börskurs vid periodens utgång i förhållande till periodens resultat efter skatt per aktie.

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

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

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

Fastighetsförteckning



Fastighetsinnehav

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	
					Handel	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt				Total yta
FASTIGHETSINNEHAV, KUNGSLEDEN															
Stockholmsregionen															
Handel															
Botvidsgymnasiet 4 & 5	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen 5	1971 / 2000	14 921	2 138	19 819	7 600			1 647	46 125	20	37	55,3
Imröret 10	Stockholm	Bandhagen	Högdalsgången 19	1959	4 321						812	5 133	7	7	93,6
Kantjärnet 4	Stockholm	Bandhagen	Skebokvarnsvägen 370	1960	423	1 510	3 113					5 046	6	6	100,0
Måttbandet 8	Täby	Täby	Måttbandsvägen 5	2001	1 938							1 938	2	2	100,0
Runö 7:73 & 7:74	Österåker	Åkersberga	Sågvägen 26	2007	2 490							2 490	2	2	100,0
Slipstenen 1	Huddinge	Skogås	Fråsarvägen 19	2006	2 808							2 808	2	2	100,0
Tunaberg 4	Botkyrka	Tumba	Tunabergsvägen 1	1974	1 320							1 320	1	1	100,0
Täckeråker 2:227	Haninge	Haninge	Gamla Nynäsvägen 3A	1981	2 810							2 810	2	3	50,5
Täckeråker 2:273	Haninge	Haninge	Gamla Nynäsvägen 3B	1991	5 966							5 966	7	7	100,0
Yrkesskolan 6	Botkyrka	Tumba	-	1999	6 925							6 925	10	10	100,0
Industri/lager															
Bagaren 9	Tyresö	Tyresö	Radiovägen 7A	1984		2 220						2 220	2	2	100,0
Elektronen 1	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 5	1957 / 1987		2 112	261					2 373	2	2	99,9
Elektronen 4	Sollentuna	Sollentuna	Hovslagarevägen 3 A	1958 / 1992	140	2 666	941					3 747	3	4	79,0
Elementet 3	Sollentuna	Sollentuna	Bäckvägen 20	1963 / 1989		1 986	722					2 708	1	2	79,6
Forellen 1	Solna	Solna	Björnstigen 4	1954		1 039	324					1 363	1	1	100,0
Jordbromalm 6:14	Haninge	Haninge	Lagervägen 11	1977 / 2007		9 573						9 573	8	8	100,0
Kopparen 8	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 4	1970 / 2001		3 330	517					3 847	5	5	100,0
Kylfacket 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 4 - 8	1955 / 1960 / 1994		25 062						25 062	19	19	100,0
Kylrummet 1	Stockholm	Johanneshov	Hallmästarvägen 1 - 5	1969 / 1976 / 1989											0,0
Märsta 14:1	Sigtuna	Arlandastad	Industrigatan 2	1967		2 775	480					3 255	4	4	92,0
Räknestickan 2	Täby	Täby	Tillverkarvägen 4	1988		928						928	1	1	100,0
Segersby 1	Botkyrka	Norsborg	Kumla Gårdsväg 10	1976		11 694	325					12 019	7	8	91,8
Traktorn 7, Södertälje	Södertälje	Södertälje	Gränsbovägen 8	1983		5 250						5 250	5	5	100,0
Väsby 5:1	Sollentuna	Sollentuna	Kolonnvägen 2	1973		2 544						2 544	2	2	100,0
Kontor															
Enen 10	Södertälje	Södertälje	Järnagatan 12	1950	378		6 361					6 739	8	8	100,0
Fotografen 1	Tyresö	Tyresö	Mediavägen 1-5	1976			3 948					3 948	2	2	100,0
Fräsen 1	Täby	Täby	Maskinvägen 2	1999			1 904					1 904	2	2	100,0
Gulldragaren 24	Stockholm	Hägersten	Västertorpsvägen 136	1956 / 1994		182	1 395					1 577	2	2	100,0
Järnet 6	Tyresö	Tyresö	Bollmora Gårdsv. 2-18, Industriv. 1-15	1976	344	5 113	14 397	1 605			1 696	23 155	20	21	91,6
Kopparen 14	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 8, Vintervägen 10-72	1979	551	8 933	939				151	10 574	6	8	82,0
Kopparen 9	Tyresö	Tyresö	Vintervägen 2	1960	212	981	1 139					2 332	2	2	100,0
Ringpärmen 5	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällavägen 34	1988	920	44	3 066					4 029	3	4	62,1
Ritmallen 2	Sollentuna	Sollentuna	Kung Hans Väg 6-8	1980		2 353	4 429			356		7 138	4	7	55,8
Rosteriet 5	Stockholm	Stockholm	Lövholmsvägen 9	1956			3 270					3 270	5	5	100,0
Solkraften 17 & 18	Stockholm	Stockholm	Vattenkraftsvägen 8	1991			2 072					2 072	2	2	100,0
Säteritaket 1	Stockholm	Hasselby	Malteholmsvägen 88, 90	1991		1 377	1 089					2 466	3	3	100,0
Tegelängan 1	Botkyrka	Norsborg	Tegelängsvägen 10	1988			1 356					1 356	1	1	100,0
Telegrafan 1	Huddinge	Huddinge	Kommunalvägen 27B	1943			1 336					1 336	1	1	100,0
Träbocken 1	Sollentuna	Sollentuna	Sofielundsvägen 2-6	1990			4 417				753	5 170	6	9	71,8
Ugnen 5	Solna	Solna	Industrivägen	1980		1 690	1 981					3 671	2	4	63,4
Övrigt															
Botvidsgymnasiet 1 & 6	Botkyrka	Norsborg	Fågelviksvägen	1971 / 2000							50	50			0,0
Tumba 7:231 och 7:237	Botkyrka	-	-	-											0,0
Tändstiftet 2	Täby	Täby	Enhagsvägen 4	1996							1 923	1 923	2	2	100,0
Åkerby 4 & 12	Täby	Täby	Kemistvägen 30-32	1993							13 600	13 600	11	11	100,0
Göteborgsregionen															
Handel															
Rud 4:1, 760:42	Göteborg	Västra frölunda	Gitarrgatan 2	1963	2 130	17						2 147	3	3	100,0
Torrekulla 1:172	Mölnadal	Källered	G:a Riksvägen 10, G:a Riksvägen 12	1957	2 150		400					2 550	1	1	99,4
Varla 14:1	Kungsbacka	Kungsbacka	Borgås Gårdsväg 19	2008	2 490							2 490	2	2	100,0
Industri/lager															
Arendal 764:385	Göteborg	Göteborg	Sydatlanten 12	1969 / 1979 / 1994		10 105						10 105	6	6	100,0
Forsåker 1:227	Mölnadal	Mölnadal	Nämndemansgatan 17/ Krongårdsgatan 3	1968		21 109						21 109	14	14	100,0
Hede 3:122	Kungsbacka	Kungsbacka	Kraftvägen 2	1952 / 2001		32 576	184	1 966			630	35 356	13	25	55,8
Kryptongasen 4	Mölnadal	Mölnadal	Kryptongatan 20	1983		7 420	886					8 306	6	6	93,0
Kryptongasen 7	Mölnadal	Mölnadal	Kryptongatan 22B	2000		5 000						5 000	3	3	100,0
Kylaren 4	Kungälv	Kungälv	Traktorgatan 13	1979		2 603	700					3 303	1	1	100,0
Kylaren 9	Kungälv	Kungälv	Dumpegratan 3	1990		2 205	741					2 946	2	2	91,3
Kärra 93:3	Göteborg	Hisings kärra	Orrekulla Industrigata 36	1992		3 500						3 500	2	2	8,6
Lexby 2:29	Partille	Partille	Brodalsvägen 13 B-C	-		6 760	2 965					9 725	5	8	76,4
Lundby Prästgård 1:1	Lerum	Gråbo	Ölstorpsvägen 3	1967											0,0
Tingshuset 2	Mölnadal	Mölnadal	Kråketorpsvägen 16	1963		3 450						3 450	1	1	100,0
Varla 2:390	Kungsbacka	Kungsbacka	Energigatan 19	1992		3 559	1 123					4 682	4	4	100,0
Ventilen 6	Kungälv	Kungälv	Bilgatan 7	1990		1 318	1 620					2 938	1	2	69,8
Ädelgasen 1	Mölnadal	Mölnadal	Neongatan 5	1972 / 1976 / 1987 / 1997		12 093	3 330					15 423	10	10	100,0
Kontor															
Forsåker 1:164	Mölnadal	Mölnadal	Kronogårdsgatan 3	1975											0,0
Forsåker 1:257	Mölnadal	Mölnadal	Kronogårdsgatan 3	1986											0,0
Rud 52:2	Göteborg	Västra frölunda	Klangfärgsgatan 11	1968		484	1 147		450			2 081	1	2	61,6
Sågen 14	Kungsbacka	Kungsbacka	Järnvägsgratan 36	1980		971	1 824					2 795	2	2	89,1
Tynnered 1:13	Göteborg	Västra frölunda	Lergökgsgatan 4	1971	1 550	1 126	3 152		363		60	6 251	5	5	87,4
Varla 14:8	Kungsbacka	Kungsbacka	Magasinsgatan 12	1989			1 498					1 498	1	1	64,1
Ventilen 7	Kungälv	Kungälv	Bilgatan 3	1989		131	2 094					2 225	1	1	95,9
Älvsborg 178:6	Göteborg	Västra frölunda	Redegatan 9	1978	1 914	448	4 544					6 906	6	7	88,9
Övrigt															
Forsåker 1:75	Mölnadal	-	-	-											0,0

					Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %		
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggar	Handel	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt				Total yta	
Öresundsregionen																
Handel																
Adolfsberg Västra 10	Helsingborg	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 54 - 56	1975		988		380				1 368	1	1	96,9	
Arrringen 2	Malmö	Malmö	Agnesfridsvägen 190	1975		3 869	518	480				4 867	4	4	100,0	
Borggård 1:357	Staffanstorp	Staffanstorp	Maskinvägen 9	1970		3 720	1 120					4 840	2	2	100,0	
Klören 1	Malmö	Malmö	Vollframgatan 5	1970		5 257	2 553					7 810	4	5	99,4	
Kruthornet 1	Helsingborg	Helsingborg	Garnisonsgatan 46	2001		2 700						2 700	1	1	100,0	
Långhuset 1	Malmö	Malmö	Långhusgatan	-		747	37	110				894	2	2	100,0	
Löddeköpinge 14:54	Kävlinge	Löddeköpinge	Fraktvägen 1	2001		2 060						2 060	1	1	100,0	
Nyponrosen 2	Helsingborg	Helsingborg	Skaragatan 90 - 92	1979		1 957	335	60				2 352	1	1	96,6	
Industri/lager																
Dubbelknappen 4	Malmö	Malmö	Kantyxegatan 25	-	2 328	13 122	5 376				94	20 920	19	19	100,0	
Flygbasen 7	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 11	1988		1 249						1 249		1	46,7	
Hollyxan 6, Malmö	Malmö	Malmö	Bronsyxegatan 13	1972		300	2 795	1 530				4 625	3	3	100,0	
Kronoslätt 1:3	Staffanstorp	Staffanstorp	Västanvägen	1971			20 725					20 725	11	11	100,0	
Lerkäret 3	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 2	1984 / 1987			1 070					1 070	1	1	100,0	
Noshjulet 3	Malmö	Malmö	Pilotgatan 5	1984			651	150				801		1	70,0	
Rausgård 22	Helsingborg	Helsingborg	Landskronavägen 11	1951 / 1973 / 1999			62 292					62 292	38	39	100,0	
Revolversvarven 10	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 14	1988			3 600					3 600	2	3	100,0	
Sidorodret 3	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 2	1976 / 1987			1 057					1 057	1	1	103,4	
Skjutsstallslycken 23	Malmö	Malmö	Lundavägen 56	1946	664		7 281	1 097				9 042	4	5	78,0	
Spindeln 9	Malmö	Malmö	Singelgatan 8 - 10	1964			2 195					2 195	1	2	100,0	
Sunnanå 12:34	Burålv	Arålv	Starrvägen	-			2 985	1 318			1 013	5 316	5	5	100,0	
Tågarp 20:81	Burålv	Arålv	Lommavägen 39	1929 / 1984			24 369	747			1 399	26 515	6	12	49,5	
Ventilen 3	Malmö	Malmö	Ventiligatan 6	1988			748					748	1	1	100,0	
Kontor																
Brännaren 3	Malmö	Malmö	Industrigatan 13	1947		1 355	2 070	1 463			7	4 895	3	4	65,2	
Brännaren 8	Malmö	Malmö	Agneslundsvägen 14	1947			5 395					5 395	5	7	88,6	
Domarringen 1	Malmö	Malmö	Boplatsgatan 2	-		2 544	1 144				246	3 934	5	5	100,0	
Flintan 4	Lund	Lund	Skiffervägen 20	1990			1 686	3 210				4 896	4	5	82,1	
Flygbasen 4	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 17	1989			563	1 118				1 681	1	1	100,0	
Flygledaren 1	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 14	1988				916				916	1	1	70,4	
Företaget 8	Lund	Lund	Företagsvägen 28	1984			72	2 121				2 193	2	3	70,9	
Krukskärvan 11	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 8 A	1986			933	1 739				2 672	2	2	76,4	
Mölledalsskolan 3	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 12	-			567	896				1 463	1	1	100,0	
Nejlíkubuketten 6	Malmö	Malmö	Derbyvägen 4	1987				1 765				1 765	2	2	95,8	
Påskbuketten 10	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 E	1987				796				796	1	1	100,0	
Påskbuketten 5	Malmö	Malmö	Amiralsgatan 115	1987		130	986					1 116	1	1	95,4	
Påskbuketten 6	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 A	1990			26	2 050				2 076	3	3	100,0	
Påskbuketten 8	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 C	1992				1 796				1 796	2	2	100,0	
Påskbuketten 9	Malmö	Malmö	Hästvägen 4 D	1988		1 189	160					1 349	1	1	75,7	
Revolversvarven 12	Malmö	Malmö	Jägershillsgatan 18	1987			9 947					9 947	13	13	91,6	
Sockeln 1	Malmö	Limhamn	Krossverksgatan 34	-		442	582				346	1 370	2	2	100,0	
Sturup 1:160	Svedala	Svedala	Västergatan Sturups flygplats	1972			2 365					2 365	1	1	49,2	
Torshamnaren 11	Malmö	Malmö	Hornyxegatan 6	1984				647				647	1	1	100,0	
Verkstaden 5	Lund	Lund	Annedalsvägen 9	1973 / 1989		1 879	4 810	400				7 089	6	8	82,3	
Vildanden 8	Malmö	Limhamn	Geijersgatan 6-8	1967 / 1990 / 1993				8 557				8 557	8	9	83,5	
Övrigt																
Gunghästen 1	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 160	1964 / 1990				3 342				5 501	8 843	9	10	93,5
Krukskärvan 6	Malmö	Malmö	Flintyxegatan 6	1986											0,0	
Övriga städer																
Fler än 100 000 invånare, Handel																
Björnjägaran 2	Umeå	Umeå	Björnvägen 11 B	1977		2 233						228	2 461	3	3	100,0
Direktören 8	Västerås	Västerås	Köpingsv. 70, Sigfrid Edströms Gata 23	1986		1 998						1 998	3	3	100,0	
Flogsta 22:3	Uppsala	Uppsala	Flogstavägen 99	1977		1 816	221					2 037	3	3	100,0	
Generatorm 7	Umeå	Umeå	Förrådsvägen 11-15	1960		3 480	3 013	210				6 703	3	3	97,2	
Himna 11:226	Linköping	Linghem	Himnavägen 153, Himnavägen 155	1976		1 083			823			1 906	2	2	100,0	
Huggormen 1	Umeå	Umeå	Björnvägen 15 E	1977		3 752	5	1 312			3 710	8 779	6	7	95,6	
Idrottspriset 1	Linköping	Linköping	Rekrytgatan 3 och 5	1992			1 020	71				1 091	2	2	99,9	
Isbjörnen 1	Linköping	Linköping	Tröskaregatan 5-35	1982 / 1996			1 419	473			684	2 576	3	3	99,0	
Laken 3	Linköping	Linköping	Söderleden 33-37	1963 / 1988			2 587		2 066		536	5 189	6	6	97,6	
Libroback 3:3	Uppsala	Uppsala	Hällnäs-gatan 6a	2006			2 808					2 808	2	2	100,0	
Linblocket 1	Västerås	Västerås	Hallsta Gärdsgata 26, Linblocksgatan 7	2006			2 808					2 808	2	2	100,0	
Prislappen 1	Linköping	Linköping	Mörtlösa 1	1972		2 806						2 806	3	3	100,0	
Rälsbussen 1	Umeå	Umeå	Industrivägen 4-8	1955		6 737	2 836	2 396				11 969	7	8	95,9	
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager																
Aspgården 18	Umeå	Umeå	Bölevägen 44	1955			9 354	1 948			483	11 785	2	8	25,0	
Galjonen 1	Linköping	Linköping	Gillbergsgatan 30	1985			590					590	1	1	100,0	
Glasflaskan 1, Linköping	Linköping	Linköping	Roxtorps-gatan 16	1977 / 1982			2 098	1 053				3 151	1	2	69,6	
Greken 5, Linköping	Linköping	Linköping	Rudsjögatan 1, Rudsjögatan 3	1959		1 621	1 707	162				3 490	2	2	98,6	
Grubbe 9:48	Umeå	Umeå	Kabelvägen 1 A	1992			899					899			100,0	
Kedjan 7	Umeå	Umeå	Gräddvägen 15 B	1990			2 058					2 058	1	1	92,9	
Kontaktledningen 1	Västerås	Västerås	Stenbygatan 10	1967							15 104	15 104	11	11	100,0	
Kronoskogen 3	Umeå	Umeå	Kronoskogs-vägen 4-6	1976		454	1 004	224			89	1 771	1	1	100,0	
Magnetbandet 3	Linköping	Linköping	Finnögatan 1	1987			4 737	485			556	5 778	3	3	85,7	
Maskinen 1	Umeå	Umeå	Maskingatan 1	1966 / 1971 / 1976			1 171	1 260				2 431	1	2	86,4	
Målaren 17	Örebro	Örebro	Svartå Bangata 14	1933 / 1989			7 959	1 309			71	9 339	9	9	92,5	
Plinten 4	Norrköping	Norrköping	Malmgatan 35	1974			5 450					5 450	4	4	100,0	
Schablonen 6	Umeå	Umeå	Lärilingsgatan 10-14	1976			4 662					4 662	1	1	40,0	
Verkstaden 7	Västerås	Västerås	Metallverksg., Sinterv., Östra Ringv.	1929			16 670	1 838			1 901	20 409	6	8	81,3	
Ädelmetallen 15	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 14	2003			5 000					5 000	3	3	100,0	
Fler än 100 000 invånare, Kontor																
Arbetaren 1	Örebro	Örebro	Aspholmsvägen 12 A	1971	1 185	970	1 974					4 129	2	3	78,3	
Gardisten 4	Linköping	Linköping	Kofallsgatan 3A	1964 / 2000			1 050					1 050	1	1	100,0	
Grundet 9,Linköping	Linköping	Linköping	Sunnorp-sgatan 4	1985			36	1 622				1 658	1	1	96,9	
Kedjan 5	Umeå	Umeå	Gräddvägen 13	1981			145	1 881				2 026	1	1	100,0	
Kronoskogen 2	Umeå	Umeå	Kronoskogsvägen 8	1976		369	1 185	1 206				2 760	2	2	96,4	
Matrisen 6	Umeå	Umeå	Lärilingsgatan 1	1969		2 736	1 385	527			195	4 843	2	2	91,8	
Rörläggaren 4	Örebro	Örebro	Boställsvägen 4	1992			1 191	1 240				2 431	2	2	100,0	
Schablonen 2	Umeå	Umeå	Lärilingsgatan 22	1970											100,0	

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
					Handel	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt	Total yta		
Schablonen 3 Singeln 17 Singeln 18	Umeå	Umeå	Läringsgatan 20	1970		582	816					1 398	1	94,7
			Formvägen 10 D	1981 / 1986	424	189	244					857	1	93,8
			Formvägen 10 D-E	1981		114	505					619		55,6
Fler än 100 000 invånare, Publika														
Werder	Berlin	Werder	Am Strengfeld	2008						18 076		18 076	8	100,0
50 000-100 000 invånare, Handel														
Brynäs 34:8	Gävle	Gävle	Atlasgatan 11	1982 / 2006	2 854		419				175	3 448	2	79,7
Eketånga 3:204	Halmstad	Halmstad	Jutaplatsen 3	1964	2 376							2 376	2	100,0
Fyren 1	Växjö	Växjö	Ljungadalsgatan 17	1976		4 883	390					5 273	2	100,0
Halla-Stenbacken 1:102	Uddevalla	Uddevalla	Fossumsbergsvägen 1	1975	1 518							1 518	1	100,0
Hyttberget 3	Falun	Falun	Yxhammargatan 5, Nybro-gatan 43	1984	3 304	1 203						4 507	3	96,7
Karburatorn	Kristianstad	Kristianstad	Rörvägen 2	-	5 004							5 004	5	99,0
Lerum 1:20	Karlstad	Karlstad	Edsvallavägen 1 A	2006	4 823							4 823	3	100,0
Ran 20	Uddevalla	Uddevalla	Odengatan 3	1984	1 644							1 644	2	100,0
Rovan 17	Kalmar	Kalmar	Drottning Margaretas Väg 25	1970	965							965	2	100,0
Speditören 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Lundbladsvägen 6	1978	11 140						25	11 165	15	99,2
Thorild 12	Uddevalla	Uddevalla	Kilbäcksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12	1968	3 992	192	808				1 865	6 857	12	94,4
Torlunda 1:80	Eskilstuna	Eskilstuna	Torestavägen 4	2006	2 808							2 808	1	100,0
Vaxkakan 2	Varberg	Varberg	Annebergsvägen 6	2006	2 550							2 550	1	100,0
50 000-100 000 invånare, Industri/lager														
Cementen 4	Kristianstad	Kristianstad	Industrigatan 13	1989 / 1991		817						817		100,0
Fredriksskans 15:16	Gävle	Gävle	Bönnavägen 55	2003		14 170						14 170		2,7
Gravören 5	Växjö	Växjö	Verkstadsgatan 8	1974	175	2 043						2 568	2	100,0
Handelsmannen 1	Norrköping	Norrköping	Diamantgatan 7-9	1988		3 900	350					6 996	9	100,0
Löddret 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Filargatan 3	1986		2 043	1 690				4 460	5 940	2	88,9
Nore 22	Eskilstuna	Eskilstuna	Helgestagatan 3 B	1972		1 500					350	1 500	1	0,0
Pipdånen 6	Gotland	Visby	Stenkumläväg 1 o 1 B	1950			5 319					5 319	4	100,0
Plattan 4	Kristianstad	Kristianstad	Isolatorvägen 5	1991		1 328						1 328	1	100,0
Råfsan 4	Luleå	Luleå	Traktorvägen 1	1977		17 727						17 727	12	100,0
Storheden 1:81	Luleå	Luleå	Cementvägen 8	1990		5 780						5 780	3	100,0
Varvet 3	Uddevalla	Uddevalla	Kasenabbevägen 8	1990		4 241						4 241	2	100,0
Verkö 3:4	Karlskrona	Karlskrona	Verkö industriområde	1971 / 1977 / 1998		37 233						37 233	30	100,0
50 000-100 000 invånare, Kontor														
Lindblad 10	Karlskrona	Karlskrona	Ölandsgatan 6	1929			7 312					7 312	12	100,0
Lindblad 24	Karlskrona	Karlskrona	Drottninggatan 54	1950			2 650					2 650	4	100,0
Valpen 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Kungsgatan 68	1929			4 476					4 476	5	100,0
50 000-100 000 invånare, Övrigt														
Skönsmon 2:29 m fl	Sundsvall	-	-	-										0,0
25 000-50 000 invånare, Handel														
Flickskolan 7	Hudiksvall	Hudiksvall	Storgatan 24	1970 / 2001	5 525	277	140					5 942	10	100,0
Generatorn 2	Motala	Motala	Turbinvägen 5	1989		2 000						2 000	1	100,0
Gumsbacken 12	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5A-B, 7, 9, 11, 13, 15	1994	13 203							13 203	14	100,0
Högaffeln 6	Västervik	Västervik	Timmergatan 4	1972		2 300						2 300	1	100,0
Korvetten 1	Härnösand	Härnösand	Varvsgatan 16	1958		1 390						1 390	1	100,0
Lagmannen 6	Skänninge	Skänninge	Borgmästaregatan 13	1950		16 816						16 816	5	100,0
Lövkojan 10	Katrineholm	Katrineholm	Köpmangatan 17, 19	1961		5 965	179	1 271			1 109	8 524	14	96,2
Mälaren 5	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan 23	1981			52 198					52 198	19	100,0
Plommonet 12	Alingsås	Alingsås	Noltorps Centrum 2, Noltorps Centrum 4	1978		2 102						2 102	2	100,0
Storängen 11	Skövde	Skövde	Norregårdsvägen 25	2006		2 285						2 285	1	100,0
25 000-50 000 invånare, Industri/lager														
Asken 17	Nyköping	Nyköping	Hantverkarsvägen 7A	1940 / 1972 / 1992 / 1997 / 1998		1 870						1 870	1	100,0
Borret 15	Eslöv	Eslöv	Trehäradsvägen 46	1957										0,0
Bulten 1	Alingsås	Alingsås	Sävelundsgatan 2	1977 / 1993 / 1996		18 381						18 381	19	100,0
Bäckaskog 3, Skövde	Skövde	Skövde	Bäckaskogsvägen 17	1971 / 1988										100,0
Hugin 8	Gislaved	Gislaved	Marielundsgatan 52	1975 / 1988 / 1989 / 1999	434						467	467		100,0
Hyveln 2	Mjölby	Mjölby	Hallevadsgatan 8	1960		9 409						9 409	4	100,0
Häradsvallen 1:133	Mjölby	Mantorp	Fällvägen 2	1965		1 425						1 425		0,0
Kilsta 3:137	Karlskoga	Karlskoga	Kilsta norra industriväg 19	1965		5 862					518	6 380	2	97,0
Klockaren 8	Ljungby	Ljungby	Bolmstadsvägen 2	1976		985						985	1	100,0
Magneten 4	Motala	Motala	Dynamovägen 11	1990 / 1995		396						396		100,0
Mälaren 7	Mjölby	Skänninge	Borgmästaregatan	2009		15 000						15 000	8	100,0
Ratten 18	Oskarshamn	Oskarshamn	Väderumsvägen 12	1988 / 1990 / 2003		1 615						1 615	1	100,0
Snickeriet 14	Oskarshamn	Oskarshamn	Förrådsgatan 8	1982 / 1986 / 2002 / 2006			2 198					2 198	2	100,0
Snickeriet 4	Oskarshamn	Oskarshamn	Förrådsgatan 6	1977 / 1982 / 1998		5 439						5 439	2	100,0
Stenvreten 4:1	Enköping	Enköping	Garagevägen 1 - 13	1962 / 1970	445	45 351	903				302	47 001	30	99,7
Tröskverket 12	Västervik	Västervik	Allén 80	1977	1 493							1 493	1	100,0
Tängen 1	Nässjö	Anneberg	Solbergavägen 20	-										0,0
Älvdalen 1	Ängelholm	Ängelholm	Brandsvigsgatan 6	2000		9 268	2 333					11 601	8	100,0
25 000-50 000 invånare, Kontor														
Domherren 15	Motala	Motala	Industrigatan 9	1937 / 1987		1 365	965					2 330	1	48,0
Lärkan 21	Härnösand	Härnösand	Tullportsgatan 2	1970	747	114	6 809				2 826	10 496	5	59,8
Magasinet 2	Härnösand	Härnösand	Magasingsatan 5	1910 / 2003		55	858					913	1	100,0
Mården 7	Hässleholm	Hässleholm	Forsta Avernyn 14 A-D	1972 / 2001	1 356	131	4 654				9	6 150	8	96,1
Rådsmannen 6	Härnösand	Härnösand	Backgränd 9	1981		356	4 190					4 546	6	93,9
Telegrafen 2	Härnösand	Härnösand	Nybrogatan 6	1900			2 060				79	2 139	2	100,0
Torsvik 5	Härnösand	Härnösand	Järnvägsgatan 2	1992		227	8 229				147	8 603	7	90,0
Ykesskolan 4	Härnösand	Härnösand	Gånsviksvägen 4	1982			2 940				160	3 100	2	67,0
25 000-50 000 invånare, Publika														
Akvilejan 4	Härnösand	Härnösand	Brännavägen 29	1972 / 1991 / 2002				1 339				1 339	1	100,0
Bofinken 8	Härnösand	Härnösand	Gådeåvägen 11	1980					495			495		100,0
Bondsjö 2:312	Härnösand	Härnösand	Slättervägen 3	1954 / 1966 / 1975				2 807				2 807	2	100,0
Bondsjö 2:338	Härnösand	Härnösand	Daghemsvägen 2	1976 / 1979 / 1985				653				653		100,0

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggar	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt				Total yta
Brunne 12:18, Brunne 12:21 Elven 1 Fastlandet 2:84	Härnösand	Brunne	Brunne 431, Brunne 135	1989				2 906				2 906	3	3	100,0
	Härnösand	Brunne	Brunne 157	1993					2 923			2 923	4	3	100,0
	Härnösand	Härnösand	Gymnastikgatan 4	1966 / 1971				3 671				3 671	3	3	100,0
	Härnösand	Härnösand	Hospitalsgatan 12	1953 / 1970 / 1980 / 1988 / 2006		23	8 499	1 093	673	1 379	585	12 252	10	11	85,8
Folkskolan 3 Geresta 1 Hopparen 1	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 4	1912 / 2001			5 971					5 971	7	7	100,0
	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksgallen 39	1998 / 2007				10 392				10 392	10	10	100,0
	Härnösand	Härnösand	Murborgsvägen 25	1950 / 1974 / 1979				884				884	1	1	100,0
Häcken 13 Högsjö-Dal 2:90 Hörnan 2	Härnösand	Härnösand	Källvägen 10	1996					787			787	1	1	100,0
	Härnösand	Hälledal	Hälledalsvägen 51B	1948					3 510			3 510	2	2	100,0
	Härnösand	Härnösand	Sehlstedtsvägen 1	1985 / 1991				753				753	1	1	100,0
Inspektorn 11 Kattastrand 3:2	Härnösand	Härnösand	Brunnshusgatan 18	1882 / 1903				23 819			268	24 087	14	15	94,1
	Härnösand	Härnösand	Solumsvägen 6	1960 / 1983			210		355			565			100,0
Läraren 1 Orren 12	Härnösand	Härnösand	Kastellgatan 35	1955 / 1979				3 953				3 953	3	3	100,0
	Härnösand	Härnösand	Institutgatan 16 B	1980 / 1990 / 1991				238				238			100,0
Oxen 1	Härnösand	Härnösand	Sköldgatan 1	1968 / 1988 / 2005				805				805			100,0
Prylen 1	Härnösand	Härnösand	Skolgränd 2	1968 / 1983 / 2003				829				829			100,0
Rådhuset 6 Skolan 1	Härnösand	Härnösand	Norra Kyrkogatan 3	1959 / 1970			2 821					2 821	2	2	100,0
	Härnösand	Härnösand	Norra Ringvägen 23	1947 / 1966 / 1968	492			6 799			140	7 431	5	4,4	
Sländan 12	Härnösand	Härnösand	Brännnavägen 67	1970 / 1981 / 1985						5 634		5 634	4	4	100,0
Solen 15	Härnösand	Härnösand	Södra vägen 22	1892 / 1979				10 869				10 869	8	8	100,0
Stenhammar 1:223	Härnösand	Härnösand	Tjäldervägen 114	1994				1 139				1 139	1	1	100,0
Stenhammar 1:224	Härnösand	Härnösand	Kontrastvägen 171	1981 / 1982				242				242			100,0
Sågen 10	Härnösand	Härnösand	Körningsgatan 20	1955 / 1998				755				755	1	1	100,0
Torget 1	Härnösand	Härnösand	Stora Torget 2	1863 / 1984							798	798	1	1	100,0
Tunnbindaren 4	Härnösand	Härnösand	Storgatan 9	1971							4 075	4 075	3	3	100,0
Vangsta 1:102	Härnösand	Härnösand	Trumpetgatan 50	1976 / 1980 / 1993				830				830	1	1	100,0
Venus 7	Härnösand	Härnösand	Lönegrens-gatan 2-11	1950 / 1989 / 1991					614	617	824	2 055	1	1	100,0
Vinstocken 2	Härnösand	Härnösand	Norra Kyrkogatan 2	1955 / 1983 / 2000			2 904					2 904	2	2	99,9
Västansjö 1:41	Härnösand	Hälledal	Folketshusv. 7	1963 / 1964 / 1990				327				327			100,0
Västansjö 1:86	Härnösand	Hälledal	Folketshusvägen 9	1971 / 1974				3 742				3 742	2	2	100,0
Åland 1:91	Härnösand	Ålandsbro	Nämndemansvägen 4A	1969					2 219	546		2 765	3	4	89,3
Åland 22:1	Härnösand	Ålandsbro	Pl 652	1989 / 1991				4 003				4 003	3	3	100,0
Ön 2:58	Härnösand	Härnösand	Volontärvägen 39	1992								5 727	6	6	100,0
Ön 2:63	Härnösand	Härnösand	Rosenbäcksgallen 15	1963	135	1 352	2 679				1 124	5 290	4	4	82,1
25 000-50 000 Invånare, Övrigt															
Fastlandet 2:90	Härnösand	Härnösand	Murborgsvägen	1947 / 1968							1 575	1 575	1	1	100,0
Gumsbacken 15	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5 A-B, 7, 9, 11, 13, 15	1994											0,0
Malmback 2:118,115	Nässjö	Malmback	Ågatan 7	-											0,0
Närby 1:72 m fl	Söderhamn	-	-	-											0,0
Sjöafall 1:85, 1:180	Nässjö	Fredriksdal	Cirkelvägen 30	-											0,0
Färre än 25 000 Invånare, Handel															
Eldsöda 1:121	Hallstahammar	Hallstahammar	Hammar-torget 3	1986	2 061							2 061	2	2	100,0
Gripen 1	Arboga	Arboga	Flygvägen 2	1986	4 172							4 172	3	3	100,0
Henån 1:303	Orust	Henån	Hamn-torget 1-5	1986	2 316							2 316	3	3	100,0
Markententaren 1	Fagersta	Fagersta	Köpmangatan 2	1988	1 303							1 303	1	1	100,0
Midgård 12	Köping	Köping	Glasgatan 1	1965	2 697		807					3 504	4	5	94,8
Torsås 1:25	Torsås	Torsås	Alf-fargatan 9	1983	1 498							1 498	2	2	95,5
Färre än 25 000 Invånare, Industri/lager															
Backa 2:26	Hallsberg	Pålsboda	Kvarngatan 2	1968 / 1969 / 1972 / 1973		7 565						7 565	2	2	100,0
Baggen 2	Skara	Skara	Ångatorps-gatan 3	1971 / 1991		1 219						1 219	1	1	100,0
Bjuv 23:3	Bjuv	Bjuv	Billesholmsvägen 4	1961 / 1967-69		20 377						20 377	3	2	100,0
Bulten 1	Åstorp	Åstorp	Sävelundsgatan 2	1988		4 650						4 650	1	2	100,0
Hanåsa 15:62	Högsby	Högsby	Bruksvägen 48 B	1983		200						200			100,0
Hillerstorp 3:51	Gnosjö	Hillerstorp	Brogatan 24	1989 / 1998 / 2000	765							765	1	1	100,0
Hyveln 4	Sölvesborg	Sölvesborg	Sliparevägen 3	1983		762						762			100,0
Kopparslagaren 1	Härjedalen	Sveg	Torggatan 1	1976		3 328	135					3 463	1	1	100,0
Limmared 26:2	Tranemo	Limmared	Vallgatan 4	1970 / 1988	1 149							1 149			100,0
Oxen 11	Kumla	Kumla	Västra Drottninggatan 40	1968 / 1978 / 1995		2 451						2 451	1	1	100,0
Plankan 1	Eksjö	Eksjö	Kapellvägen 4	1982 / 1986 / 2002 / 2004	560							560			100,0
Regnbågen 4	Osby	Osby	Regnbågsvägen 12	1973 / 1976		21 970						21 970	8	8	100,0
Sandåker 1	Ulricehamn	Ulricehamn	Vistavägen 4	1971 / 2000		727						727	1	1	100,0
Slakthuset 7	Tranås	Tranås	Verkstads-gatan 2	1953 / 1990	1 270							1 270			100,0
Snöflingan 3	Osby	Osby	Molnvägen 2	1976		14 277						14 277	4	4	100,0
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Färjestaden	Järnvägsgränd 3	2004	2 198							2 198	2	2	100,0
Färre än 25 000 Invånare, Kontor															
Lekatten 8	Nordmaling	Nordmaling	Affärsvägen 3 A-E	1991	307	182	350				300	1 139		1	50,4
Norrberge 1:74	Timrå	Sörberge	Sundsvalls-Härnösand flygplats Sörberge	1992			1 237				2 023	3 260	2	3	79,9
Norrberge 1:74,	Timrå	Sörberge	Sundsvall-Härnösands flygplats	1992			725					725		1	0,0
Orren 6	Sollefteå	Sollefteå	Kungsgatan 10	1967	348	81	2 697				1 277	4 403	2	3	73,6
Sköllersta-Kårr 1:34	Hallsberg	Pålsboda	Köpmangatan 3	1978		230	635					865			61,8
Färre än 25 000 Invånare, Publika															
Medora 168:115 (Renting)	Älvkarleby	Skutskär	Klamparvägen 1	1990				2 500				2 500	2	2	100,0
Färre än 25 000 Invånare, Övrigt															
Färgaren 8	Sollefteå	Sollefteå	Strömgatan 3	1900											0,0
Mejeriet 17	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 B	-											0,0
Mejeriet 18	Filipstad	Filipstad	Tingshusgatan 10 A	-											0,0
Tranemo 1:29	Tranemo	Tranemo	Kvarngatan	-											0,0

Fastighetsinnehav

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	
					Handel	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt				Total yta
FASTIGHETSINNEHAV, HEMSÖ															
Stockholmsregionen															
Skola															
Beckomberga 1:11	Stockholm	Bromma	Beckombergavägen 299	1930				1 484				1 484	1	1	100,0
Beckomberga 1:12	Stockholm	Bromma	Beckombergavägen, Byggnad 11	1950				2 410				2 410	2	2	100,0
Beckomberga 1:13	Stockholm	Bromma	Beckombergavägen, Hus 12	1930				2 300				2 300	2	2	100,0
Beckomberga 1:14	Stockholm	Bromma	Beckombergavägen 314	-				1 470				1 470	1	1	100,0
Befästningskullen 8	Solna	Solna	Anders Lundströms gata 3 - 5	2004				3 388				3 388	3	3	100,0
Bällsta 2:1087	Vallentuna	Vallentuna	Zetterlundsväg 140	-				3 000				3 000	3	3	100,0
Fräsen 2	Täby	Täby	Maskinvägen 4	1999 / 2005			249	1 768				2 017	2	2	91,8
Förgäsen 4	Täby	Täby	Enhagsvägen 12	1979 / 2005				880				880			100,0
Gunnebo 15	Stockholm	Spånga	Salagatan 42	1992			928	3 278				4 206	4	4	86,3
Karleby 2:2	Södertälje	Södertälje	Gärtunavägen 4	2004			58	2 950				3 008	3	3	100,0
Märsta 1:242	Sigtuna	Märsta	Idrottsvägen 19B	2009				882				882	1	1	100,0
Sandbacken Mindre 42	Stockholm	Stockholm	Sandbacksgatan 10	1900 / 1999				8 000			16	8 016	9	9	100,0
Sicklaön 39:4	Nacka	Nacka	Helgesons väg 10	1970				2 400				2 400	3	3	100,0
Sigtuna 2:227	Sigtuna	Sigtuna	Skolbacken 61	2001				1 629				1 629	2	2	100,0
Vilunda 6:55	Upplands- Väsby	Upplands- väsby	Drabantvägen 1-7	2006				3 000				3 000	3	3	100,0
Vård															
Akka 8	Stockholm	Bromma	Tranebergsgatan 1-3	1986	231		340	3 403				3 974	3	3	100,0
Banslätt 1	Botkyrka	Tullinge	Römossevägen 25	1983	544		4 165	3 429	455			8 593	5	5	93,1
Bylegård 37	Täby	Täby	Jarlbankes väg 48	1903 / 1993						1 957		1 957	2	2	100,0
Forellen 2	Tyresö	Tyresö	Bollmoravägen 14-20	1981	557	130	1 335	4 597				6 619	4	4	97,5
Illern 9	Huddinge	Huddinge	Stuvsta Torg 4-6, Stuvsta Torg 10-14	1988	410		140	2 716				3 266	2	3	95,1
Jullovet 1	Stockholm	Älvsjö	Annebodavägen 4-6	1982	23			1 310				1 333	1	1	100,0
Kallihäll 1:32	Järfälla	Järfälla	Kopparvägen 2B	1981		22	849	1 271				2 142	1	1	66,1
Medicinaren 14	Huddinge	Huddinge	Diagnosvägen 8	1970				2 137				2 137	1	1	23,1
Ribby 1:451	Haninge	Västerhaninge	Klockargatan 13-27	1981	540	500	2 085	1 094	2 847			7 066	4	4	88,2
Tappström 1:50	Ekerö	Ekerö	Bryggvägen 8	1992				1 791				2 713	2	2	100,0
Vendelsö 3:1716	Haninge	Haninge	Skomakarvägen 20	1991				1 525				1 525	1	1	100,0
Ösby 1:76	Värmdö	Gustavsberg	Skärgårdsvägen 7	1988	613	118	1 711	2 417				4 859	4	4	100,0
Äldreboende															
Blåvalen 1	Södertälje	Södertälje	Tallhöjdsvägen 1-3	1927 / 1986			204	1 842	5 132			7 178	5	5	100,0
Ekeby 2:275	Vallentuna	Vallentuna	Ekebyvägen 40	1992				2 936				2 936	2	2	100,0
Flyghöjden 2	Stockholm	Skarpnäck	Skarpnäcks Torg 1	2003				2 880				2 880	2	2	100,0
Glaven 10	Stockholm	Stockholm	Stadshagsvägen 5	1996			141	3 442				3 583	3	3	100,0
Hallen 4	Solna	Solna	Lövgatan 39-43	1990			320	4 599	912			5 831	4	4	100,0
Jakobsberg 2:2719	Järfälla	Järfälla	Vibblabyvägen 97-99	2000				4 341				4 341	3	3	100,0
Jakobsberg 34:6	Järfälla	Järfälla	Snapphanevägen 22	1973 / 2002				7 055				7 055	6	6	100,0
Krusmyntan 2	Tyresö	Tyresö	Basilikagränd 1	2007				2 900				2 900	3	3	100,0
Kulltorp 3	Stockholm	Stockholm	Tantogatan 19-21	1966 / 1997				5 098				5 098	4	4	100,0
Logfyrkanten 3	Solna	Solna	Signalistgatan 3	2000				3 035				3 035	3	3	100,0
Marknaden 1	Täby	Täby	Attundafältet 16	1971	790		590	6 364	11 963	2 306		22 013	19	19	98,6
Marschen 1	Sollentuna	Sollentuna	Rådanvägen 27	2006				4 343				4 343	5	5	100,0
Mensättra 26:1	Nacka	Saltsjö-boo	Örnövägen 5	1995				2 047				2 047	2	2	100,0
Plommonträdet 5	Stockholm	Hägersten	Valborgsmässövägen 20	1964		20	78	6 675	724			7 497	4	4	100,0
Rösunda 36:41	Nacka	Saltsjöbaden	Rösundavägen 2	1900 / 2002				11 145				11 145	7	5	100,0
Sigtuna 2:164	Sigtuna	Sigtuna	Rektor Cullbergs väg 9	1943 / 1992				973				973	1	1	100,0
Sjöstöveln 3	Stockholm	Hägersten	Folkparksvägen 156	1977 / 1997			325	7 445				7 770	5	5	100,0
Tempelriddarorden 5	Stockholm	Skärholmen	Vita Liljans väg 53	1999				5 000				5 000	3	3	100,0
Träbron 1	Stockholm	Älvsjö	Bergtällsvägen 10	1967 / 2000			9 312	2 137	2 366		5	16 913	11	11	100,0
Vallentuna-Rickeby 1:97	Vallentuna	Vallentuna	Stendösvägen 5	2003				2 950				2 950	2	2	100,0
Göteborgsregionen															
Skola															
Backa 245:1	Göteborg	Hisings backa	Sankt Jörgens Väg 14-20	1961 / 1976		239	1 613	5 258				7 110	3	4	95,2
Bängsbo 1:29	Kungsbacka	Kullavik	Bängsbovägen 9	1972 / 1995				3 260				3 260	2	2	100,0
Rud 52:6	Göteborg	Västra frölunda	Klangfärgsgatan 3	-				1 860				1 860	1	1	100,0
Vård															
Hjällsnäs 3:63	Lerum	Gråbo	Lundbyvägen 35	977		94		1 948				2 042	1	1	100,0
Högebro 5	Kungälv	Kungälv	Färjevägen 1	1948				871				871			100,0
Kindbogården 1:55	Härnäs	Mölnlycke	Ekolavvägen 2	1975 / 2004	591			5 484				6 075	3	4	91,8
Murmelbjuret 4	Mölnådal	Mölnådal	Fredåsgatan 13	1980 / 1990				6 974				6 974	5	5	99,9
Nödinge 38:25	Äle	Nödinge	Klockarevägen 16	1985				525				1 059	1	1	87,0
Skepplanda 2:118	Äle	Skepplanda	Albotorget 5	1985				1 283				1 283	1	1	93,3
Skintebo 1:96	Göteborg	Billdal	Skintebovägen 2B	1990				240				240			100,0
Skår 1:69	Tjörn	Kållekärr	Syster Ebbas väg 1	1980 / 1993				1 922				1 922	1	1	100,0
Tollered 4:2	Äle	Älvängen	Göteborgsvägen 26	1964 / 1977 / 1988				1 558				1 558	1	1	100,2
Torp 2:19	Lerum	Lerum	Göteborgsvägen 9	983	287			3 681				3 968	3	3	100,0
Äldreboende															
Backa 243:52	Göteborg	Hisings backa	S:t Jörgens väg 22	1956-62 / 1992-93					4 441	605		5 046	3	3	100,0
Fallström 14	Mölnådal	Mölnådal	Fallströmsgatan 1-5,	1997			89	1 300				1 389	1	1	100,0
Fiskebäck 8:7	Göteborg	Västra frölunda	Hälleflundregatan 20	1999			71	6 444	1 270			7 785	4	4	98,7
Heden 28:2	Göteborg	Göteborg	Berzeligatan 11	1993				1 840				1 840	2	2	100,0
Krokslätt 147:2	Göteborg	Göteborg	Fridkullagatan 18 G	1996			150	3 088				3 238	2	2	100,0
Näset 130:1	Göteborg	Västra frölunda	Bjölavägen 1	2000				3 701				3 701	2	2	100,0
Rud 5:2	Göteborg	Västra frölunda	Positivgatan 15	1999				6 027				6 027	3	3	100,0
Övrigt															
Stenung 2:238	Stenungsund	Stenungsund	Södra vägen 18	1987					175			175			0,0
Öresundsregionen															
Skola															
Gullfriset 4	Malmö	Malmö	Monicavägen 18-22	1945			648					648			99,8
Klostergården 2:6 m fl	Lund	Lund	S:t Lars väg 1-38, S:t Lars väg 70-90	1929	1 107	2 508	15 329	32 420		6 113		57 477	29	28	96,3
Landsdomaren 7	Lund	Lund	Margaretavägen 1-5	-			19 855					19 855	13	13	100,0
Rödjan 7	Kävlinge	Kävlinge	Karl Johans väg 25	1988				11 678				11 678	3	4	80,1
Silverängen 4	Landskrona	Landskrona	Silvergården 1	1960				10 322	4 190		241	14 753	6	6	98,5
Spillepengsmarken 7	Malmö	Malmö	Strömrogatan 13	1966 / 1990				4 670				4 670	2	2	100,0
Vård															
Grönsakshandlaren 5	Malmö	Malmö	Jägersrovägen 80	1989-1991					3 003			3 003	2	2	100,0

					Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggar	Handel	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt				Total yta
Äldreboende															
Anten 3	Malmö	Malmö	Eddagatan 1	1989						3 040		3 040	3	3	100,0
Arlov 11:294	Burlov	Arlov	Arwidius väg 50-66	1900 / 2000						8 378	325	8 703	7	7	95,2
Byrådirektören 4	Malmö	Malmö	von Troils väg 2-8	1972			1 316		8 822	334	4 999	15 471	7	8	83,0
Cykeln 12	Malmö	Malmö	Palmgatan 17	2000						2 980		2 980	2	2	100,0
Idrotten 12	Malmö	Malmö	Hasselgatan 24	1993						540		540			100,0
Koljan 10	Malmö	Limhamn	Tegnégatan 68	1995						355		355			100,0
Nattskärren 7	Malmö	Limhamn	Järnvägsatan 29	1993						1 918		1 918	1	1	100,0
Nicktisteln 2	Malmö	Malmö	Ernst Jakobssons gata 7	1993						2 250		2 250	1	1	100,0
Norra Sjukhuset 1	Lund	Lund	Skansvägen 5	1975 / 1991			2 081	1 431		7 772	167	11 451	9	9	100,0
Rosenbuketten 8	Malmö	Malmö	Höjagatan 21	1989 / 1997					919	547		1 466	1	1	100,0
Slätvaren 40 och 51	Malmö	Limhamn	Savgränd 2C	1910 / 1998						450		450			100,0
Solskiftet 1	Malmö	Oxie	Oshögavägen 2	1976						6 285		6 285	4	4	100,0
Stengodset 1	Malmö	Oxie	Stengodsvägen 4	1999						1 850		1 850	2	1	100,0
Storskarven 12	Malmö	Bunkeflostrand	Norra vägen 7	1998						1 900		1 900	1	1	100,0
Storskarven 13	Malmö	Bunkeflostrand	Norra vägen 1	1996						2 313		2 313	1	1	100,0
Storskarven 9	Malmö	Bunkeflostrand	Brunandsvägen 32	1993						442		442			100,0
Styckmästaren 8	Malmö	Malmö	Jöns Risbergsgatan 4	1995						1 388		1 388	1	1	100,0
Styrkan 23	Malmö	Malmö	Spånehusvägen 91	1998						978		978	1	1	100,0
Sädesärlan 6	Malmö	Limhamn	Linnégatan 18	1929 / 60 / 2000	305					472		777			100,0
Torsten 12	Malmö	Malmö	Major Nilssonsgatan 13	1942						2 400		2 400	1	1	100,0
Tvärakern 16	Malmö	Malmö	Marieholmsvägen 3	1996						672		672			100,0
Virket 8	Malmö	Malmö	Sigtunagatan 13	1936 / 1994	319					2 455	1 779	4 553	2	2	100,0
Övrigt															
Hjorten 15	Trelleborg	Trelleborg	Henry Dunkers gata 6	1950			3 372					3 372	2	2	100,0
Idrotten 7	Malmö	Malmö	Palmgatan 28	-											100,0
Limhamn 152:371	Malmö	-	-	-											0,0
Predikanten 2,	Lund	-	-	-											0,0
Övriga städer															
Fler än 100 000 invånare, Skola															
Askeby 4:54	Linköping	Linghem	Andreas Linbloms väg 7	2008				425				425			100,0
Askeby 4:55	Linköping	Linghem	Andreas Linbloms väg 5	2008											0,0
Barkarby 15:308	Västerås	Västerås	Lövängsgatan 2	2005				1 570				1 570	1	1	100,0
Gustavsborg 2	Västerås	Västerås	Vasagatan 44	-				17 927				17 927	14	14	100,0
Gällstad 1:291	Linköping	Linghem	Sävsångarevägen 61	2008				661				661	1	1	100,0
Isskåpet 1	Linköping	Linköping	Tröskaregatan 73 - 75	2003				2 735				2 735	3	3	100,0
Järven 5	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan 11	2003		1 500		3 011				4 511	3	3	100,0
Laddstaken 2	Linköping	Linköping	Knektgatan 1A-B	1965/2007				750				750	1	1	100,0
Nyponkärnan 1	Linköping	Linköping	Kvinnebyvägen 91	1972				970				970			100,0
Ordensringen 2	Linköping	Linköping	Ellen Keys gata 4	1972				917				917			100,0
Ostduken 2	Linköping	Linköping	Björnkärrsgatan 14-16	1973				965			486	1 451	1	1	100,0
Rosenhill 1	Västerås	Västerås	Gurksalltargatan 9	2002				22 362				22 362	16	16	100,0
Rosenhill 12	Västerås	Västerås	Eriksborgsgatan 11	1960/2004				6 396				6 396	3	4	100,0
Rystads-Gärstad 8:41	Linköping	Linköping	Gurkvägen 2-4	2008				661				661	1	1	100,0
Västerås 1:250	Västerås	Västerås	Björnövägen 12	1940			826	2 614				3 440	3	3	93,6
Fler än 100 000 invånare, Vård															
Gränby 12:6	Uppsala	Uppsala	Gränby Bilgata 2	2006				265	2 479		15	2 759	3	3	100,0
Norrahammar 28:108	Jönköping	Norrahammar	Postgatan 1-9	1971/2003	178				2 439			2 617	2	2	100,0
Sävja 56:1	Uppsala	Uppsala	Västgötarensan 60	1990	187		2 989					3 176	3	3	100,0
Vårdträdet 7	Jönköping	Gränna	Hävdevägen 31	1999	129					1 517		1 646	1	1	100,0
Fler än 100 000 invånare, Äldreboende															
Barßel	Bremen	Barssel	Muhlenweg	2007											0,0
Bensheim	Frankfurt	Bensheim	Eifelstrasse 21 bis 25	2009											0,0
Birka 1	Västerås	Västerås	Forntidsgatan 4	1993						3 016		3 016	2	1	100,0
Bocholt 1	Düsseldorf	Bocholt	Böwings Stegge 8	2003											0,0
Bocholt 2	Düsseldorf	Bocholt	Böwings Stegge 6	2005											0,0
Brottberga 6:30	Västerås	Västerås	Lillhäradsvägen 20 A-F	2002					1 418			1 418	2	1	100,0
Butzbach	Frankfurt	Butzbach	Johann-Seb.-Back-Str. 26	2008											0,0
Diadem 3	Norrköping	Norrköping	Garnia Övägen 27	1993					3 625			3 625	2	2	100,0
Dinslaken	Düsseldorf	Hiesfeld	Kurt-Schumacher-Str. 154	2006					78 523			78 523	53	53	100,0
Dragarbrunn 9:4	Uppsala	Uppsala	S:t Olofsgatan 44 B	2000					4 020			4 020	3	3	100,0
Duisburg Brauerstrasse	Düsseldorf	Duisburg	Brauerstr. 43	2002											0,0
Duisburg Fuchsstrasse	Düsseldorf	Duisburg	Fuchsstrasse 31	2004											0,0
Duisburg Hufstrasse	Düsseldorf	Hamborn	Hufstrasse 2	2006											0,0
Duisburg Karl-Lehr Strasse	Düsseldorf	Duisburg	Karl-Lehr-Str. 159	2003											0,0
Emden	Emden	Emden	Rotdornring 1	2002											0,0
Gångjärmet 1	Norrköping	Norrköping	Plåtslagaregatan 8	2009					5 386			5 386	6	6	100,0
Hanen 4	Västerås	Västerås	Hagalidsvägen 2	1964/1996					2 740			2 740	2	2	100,0
Hünxe	Düsseldorf	Hünxe	Bensumskamp 27	2000											0,0
Järven 6	Norrköping	Norrköping	Bergslagsgatan	2004			1 199		4 054		6	5 259	4	4	98,0
Klockarkärleken 3	Västerås	Västerås	Rönnebergastigen 3	1999					3 937			3 937	1	1	100,0
Kolaren 5	Västerås	Västerås	Träddragargatan 31	1950/2004					1 052			1 052	1	1	100,0
Konstantinopel 6	Norrköping	Norrköping	SKOMAKAREGATAN 11	2000					3 183			3 183	3	3	100,0
Kvarngärdet 14:5	Uppsala	Uppsala	Torkelsgatan 42	2000					3 585			3 585	3	3	100,0
Landeryd 6:5	Linköping	Linköping	Slatteforsvägen 2A-H	1994		222			4 120		607	4 949	2	2	97,2
Landeryd 6:61	Linköping	Linköping	Slatteforsvägen 10	1974					1 266			1 266	1	1	100,0
Langenfeld	Düsseldorf	Immigrath	Langforter Str. 1-3	2006											0,0
Lauterbach	Frankfurt	Lauterbach	Bilsteinweg 1	2008											0,0
Lichtenstein	Freiburg	Callenberg	M. Götze-Str. 14	2000											0,0
Liederbach	Freiburg	Oberliederbach	Im grossen Garten	2008											0,0
Lillgårdsskolan 11	Linköping	Linköping	Ridhusgatan 2A	1996					1 461		206	1 667	1	1	98,4
Luthagen 81:1	Uppsala	Uppsala	Norrländsgatan 2	2001					2 740			2 740	2	2	100,0
Martinprocessen 9	Västerås	Västerås	Välljärmsgatan 494	2002					510			510			100,0
Norrberga 4:82	Linköping	Sturefors	Blåbärsvägen 82	1988					345			345			100,0
Ostbiten 1	Linköping	Linköping	Rydsvägen 9C	1994					1 029			1 029	1	1	100,0

Fastighetsinnehav

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres-intäkt, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
					Handel	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt			
Rickomberga 9:14	Uppsala	Uppsala	Geijersgatan 61	2001					3 200		3 200	3	3	100,0
Riket 22	Linköping	Linköping	Järdalavägen 52C	1994					1 605		1 605	1	1	100,0
Sandbyhov 30	Norrköping	Norrköping	Sandbyhovsgatan 21	1920-70/2000	2 736	30	5 139		2 412	17 383	24	27 724	17	100,0
Skjutfältet 9	Västerås	Västerås	Hästhovsgatan 27	2004					5 914		5 914	3	3	100,0
Skogsduvan 1	Västerås	Västerås	Skogsduvevägen 11	1993/1999					1 107		1 107	1	1	100,0
Skytteglillet 7	Linköping	Västerås	Rekylgatan 12	1961/2000					668		668			100,0
Trähästen 2	Linköping	Linköping	Skogslyckeagatan 11F	1994					1 045		1 045	1	1	100,0
Valbyrån 5	Linköping	Linköping	Kärnavägen 3:11	1996					2 656	94	2 750	2	1	100,0
Valsåtra 3:10	Uppsala	Uppsala	Bernadottewägen 1	2009					6 065		6 065	6	5	100,0
Vedbo 61	Västerås	Västerås	Hörntorpsvägen 20	1977/1999				4 000	7 479		11 479	10	10	100,0
Vetebullen 2	Linköping	Linköping	Kärna Centrum 1	1985					2 145		2 145	1	1	100,0
Wetter	Dortmund	Wetter	Steinstr. 3	2008										0,0
Ångsklockan 1	Västerås	Västerås	Värilöksgratan 6	1993					3 198		3 198	1	1	100,0
Östra Dagrosen 1	Västerås	Västerås	Daggrosgratan 1	1993					3 507		3 507	1	1	100,0
Fler än 100 000 invånare, Övrigt														
Blomman 12	Norrköping	Norrköping	Nygatan 110	1903/1956/1975		42	4 032				4 074	2	2	97,1
Oxelbergen 1:2	Norrköping	Norrköping	Odalgatan 19	1976/1999/2000	45	1 928	22 140		1 025		1 017	26 155	11	98,6
Stigbygeln 5	Umeå	Umeå	Ridvägen 10	1974			15 654					15 654	12	100,0
Tinsten 1	Norrköping	Norrköping	Stockholmsvägen 6	1960			15 252				3 044	18 296	13	100,0
Taktipinnen 1	Norrköping	Norrköping	Folkborgsvägen 1	1975		46	16 932	671				17 649	7	100,0
50 000–100 000 invånare, Skola														
Alstrum 6:3	Karlstad	Karlstad	Ulvby-Åstorp 603	1954		124	3 223					3 347	1	100,0
Del av Karlskrona 3:3	Karlskrona	Karlskrona	Ärenavägen 1-11			4 929	3 473	14 604			7 576	30 582	11	96,8
Hagtornen 10	Borås	Borås	Varbergsvägen 38	1967	350	1 896	4 252	4 922				11 420	4	99,6
Halla-Stenbacken 1:88	Uddevalla	Uddevalla	Västgötavägen 30	1913/1930/1945/1971/2000-01/2002-05		4 196	8 109	15 061			10 197	37 563	14	87,9
Jägaren 11	Växjö	Växjö	Valigatan 12E	1956/1969/1982			1 420	8 000			4 022	13 442	6	98,8
Källtorpsbacken 1	Trollhättan	Trollhättan	Strömsviksvägen 50-54	-				445				445		100,0
Nyfors 1:24	Eskilstuna	Eskilstuna	Tunavallsgränden 5	2007				1 427				1 427	1	100,0
Roten 6	Sundsvall	Sundsvall	Tallrotsgatan 2	1900/2004				3 000				3 000	2	100,0
Samariten 11	Borås	Borås	Klinikvägen 48	1980				12 009				12 009	5	100,0
Sinclair 12	Uddevalla	Uddevalla	Klintvägen 3	1949	1 835	1 493	13 525				220	17 073	7	85,3
50 000–100 000 invånare, Vård														
Antilopen 1	Trollhättan	Trollhättan	Hjortnossegatan 3-7	1920/2003					1 131			1 131		100,0
Flåtö 3	Uddevalla	Uddevalla	Bidevindsvägen 9	1950/1990					629			629		100,0
Fonden 49	Borås	Borås	Sörmarksgatan 199-205	1978/1998			135		3 277	1 176		4 588	2	100,0
Gladan 1	Trollhättan	Trollhättan	Slättbergsvägen 56	1980/2004					1 402			1 402	1	100,0
Iduna 2	Uddevalla	Uddevalla	Spelmansgatan 5	1950/1990					546			546		100,0
Kräkhult 1:61	Borås	Dalsjöfors	Uppegårdsgatan 2	1977/1978	89				2 502	3 650		6 241	2	100,0
Kuratorn 3	Trollhättan	Trollhättan	Lasarettsvägen 2	1990					808			808	1	100,0
Källstorpslyckan 1	Trollhättan	Trollhättan	Strömsviksvägen 16	1989/2005					1 295			1 295	1	100,0
Linkärven 5	Uddevalla	Uddevalla	Lingatan 12	1985					968			968	1	100,0
Milstolpen 8	Borås	Borås	Smörhulegatan 2	1981/1995	103		250		2 170			2 523	1	100,0
Rydboholm 1:477	Borås	Viskafors	Hagkällevägen 2	1981/2000		96			2 065			2 161	1	90,5
Sandhufts-Rydet 1:256	Borås	Sandared	Strandvägen 11	1989		60		137	1 434			1 631	1	99,2
Sik 1:183	Borås	Fristad	Tärnavägen 6	1977	136			319	2 180			2 635	2	100,0
Stenhuggaren 1	Borås	Borås	Kindsgatan 1	1995			53		1 393			1 446	1	93,7
50 000–100 000 invånare, Äldreboende														
Bakareboda 1:162	Karlskrona	Holmsjö	Servicevägen 1	1992					595	1 530		2 125	2	100,0
Brandvakten 3	Halmstad	Halmstad	Södra Vägen 2	1988						3 815		3 815	2	100,0
Brynäs 55:4	Gävle	Gävle	Tredje Tvärgatan 31	1970						6 490		6 490	2	100,0
Fjällräven 15	Uddevalla	Uddevalla	Myråsvägen 6A-F	1972			367	150		3 631		4 148	2	100,0
Halmstad 10:35	Halmstad	Halmstad	Frennarpsvägen 131	2004						3 312		3 312	2	100,0
Kristinelund 49:2	Gävle	Gävle	Norra Järnvägsvägen 20a-b	1980	204		681		2 911	12 179		15 975	6	95,3
Linet 1	Norrköping	Norrköping	Torpvägen 5A-C	1992					4 314			4 314	2	100,0
Pjäsen 12	Gotland	Visby	Pjäsgatan 12	2004					6 600			6 600	5	100,0
Rosenhäll 1	Uddevalla	Uddevalla	Österled 2	1972	51	213	169		6 645	7 577	1 561	16 216	7	94,7
Roten 9	Sundsvall	Sundsvall	Tomtegränd 5 A-C	1993					4 369			4 369	2	100,0
Sköle 1:17	Sundsvall	Matfors	Skölevägen 15	1983					6 006			6 006	3	100,0
Skörden 3	Sundsvall	Sundsvall	Ärvägen 7 - 9	1975					8 026			8 026	3	100,0
Strömsbro 4:2	Gävle	Gävle	Sanatorievägen 17	1910/2002					5 841			5 841	2	100,0
Södertull 13:14	Gävle	Gävle	Flemminggatan 11-17	1970/1996					10 017			10 017	4	100,0
Vallbacken 24:3	Gävle	Gävle	Vallbacksgatan 8	1970/1995					4 937			4 937	2	100,0
Varva 2:20	Gävle	Gävle	Norra Prästvägen 12a-b	1970/1992					5 563			5 563	2	100,0
50 000–100 000 invånare, Övrigt														
Del av Karlslund 5:2	Östersund	Östersund	Fyrvallavägen 1-4	-	475	3 208	36 457	11 122			2 700	53 962	25	98,0
Del av Osdal 3:2	Borås	Borås	Lagercrantz plats 9A	-	1 762	478	7 845	3 893			6 140	20 118	8	97,7
Del av Visborg 1:13	Gotland	Visby	Visborgsallén 2-49	-			17 830					17 830	15	99,0
Osdal 3:7	Borås	Borås	Pickesjövägen 1-5	2005-2006								1 849	2	100,0
Vaktmästaren 4	Norrköping	Norrköping	Hemvägen 8	1960/2000	1 200							1 200		14,7
25 000–50 000 invånare, Skola														
Borgaren 18	Nyköping	Nyköping	Stora torget 3	1955/1977/2000		696	1 510	9 791			300	12 297	8	100,0
Idun 1	Strängnäs	Strängnäs	Sundbyvägen 14	1922/2004						3 580		3 580	2	100,0
Intendenten 1	Hässelholm	Hässelholm	Wendesvägen 5-7	1991						1 580		1 580	1	100,0
Intendenten 2	Hässelholm	Hässelholm	Finjagatan 18	1960						2 290		2 290	1	100,0
Liv 1	Ystad	Ystad	Björnstjerneagatan 1A-C	1900/2000						3 742		6 744	4	87,7
Stallet 10	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 47A	1988		36	2 894							0,0
Stallet 3	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 15A-B	1988			360	3 359						0,0
Stallet 4	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 17A-B	1988							72	3 791	2	98,6
Stallet 5	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 21-33	1988										0,0
Stallet 8	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 21-33	1988										0,0
Stallet 9	Vänersborg	Vänersborg	Johannesbergsvägen 45A-B	1988										0,0
25 000–50 000 invånare, Vård														
Apelsinen 1	Alingsås	Alingsås	Säterigatan 122	1977	96					2 962		3 058	1	65,2
Dunshult 7:1	Skövde	Skövde	Hästsbovägen 2	1983		84	225			497		836		85,0
Erska 1:111	Alingsås	Sollebrunn	Centrumgatan 6	1977						1 860		1 860	1	91,5
Flockliljan 1	Nyköping	Nyköping	Narcissvägen 2	1993						398		398		100,0
Fritsla 14:8	Mark	Fritsla	Förläggarevägen 29	1952/1978						517	290	807		86,8
Grindäng 1:13	Nyköping	Stigtomta	Skolvägen 44	1993						364		364		100,0

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyres-intäkt, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
					Handel	Industri/lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre-boende	Övrigt	Total yta			
Grottan 2	Nyköping	Nyköping	Svårtavägen 21	2001					429			429			100,0
Grävlingen 28	Vänersborg	Vänersborg	Belfragegatan 2	1946/1976					2 836		246	3 082	1	1	89,5
Iggesund 14:269	Hudiksvall	Iggesund	Skolgatan 1	1980	101		1 093		1 975			3 169	1	2	79,7
Klockstapeln 4	Skövde	Skövde	Knoppaliden 3	1986					688			688			100,0
Klövern 7	Vänersborg	Vänersborg	Östergatan 1	1910/1966/1977		50	11 464					11 514	5	5	95,3
Lasarettet 8	Karlshamn	Karlshamn	ErikDahlbergsvägen 30A-F	1880					4 373		1 865	11 623	4	5	92,8
Lejonet 21	Katrineholm	Katrineholm	Skogsgatan 8B-8F	1991			5 385		536			536			100,0
Läkaren 5	Falköping	Falköping	Sankt Olofsgatan 8	1948/1995/2003					3 320			3 320	1	2	85,7
Månen 110	Vänersborg	Vänerborg	Restadvägen 24-28	1981					3 680			3 680	1	2	86,9
Njord 32	Falköping	Falköping	Parkgatan 49	1945					613			613			100,0
Nälberga 1:246	Nyköping	Tystberga	Björkgårdsvägen 1-3	1993					398			398			100,0
Sandstenen 4	Nyköping	Nyköping	Ekeboacken 4	1992					437			437			100,0
Tärnan 4	Vänersborg	Vänersborg	Torpavägen 23	1974	129				1 468			1 597		1	79,7
Åklagaren 9	Skövde	Skövde	Advokatvägen 23	1989					346			346			59,0
Ångaboskolan 2	Alingsås	Alingsås	Sundsbergsvägen 7	1989					1 488			1 488	1	1	100,0
25 000-50 000 Invånare, Äldreboende															
Sörbyn 17:1	Vänersborg	Brälanda	Törnrosgatan 8-22	1986	89				4 232		231	4 552	3	3	97,8
25 000-50 000 Invånare, Övrigt															
Brädgården 2	Nyköping	Nyköping	Folkungavägen 2	1984			10 545				1 986	12 531	10	10	100,0
Byggmästaren 4	Vänersborg	Vänersborg	Regementsgatan 34	1984					1 574			1 574	1	1	100,0
Granåsen 3	Skövde	Skövde	Skåningstorpssvägen 12	1989/1995							1 020	1 020			100,0
Varpen 1	Mark	Kinna	Kristinebergsgatan 56	1993					494			494			0,0
Färre än 25 000 Invånare, Skola															
Bjursnäs 2:35	Laxå	Laxå	Ramundervägen 52	1951			618	1 882				2 500	1	1	86,4
Häggen 2	Skara	Skara	Gråbrödragatan 7	1998											0,0
Häggen 3	Skara	Skara	Gråbrödragatan 15	1950				1 824			115	1 939	1	1	99,4
Stenbocken 1	Skara	Skara	Malmgatan 10	1949	168	2 044	3 072				6 533	11 817	5	5	97,7
Färre än 25 000 Invånare, Vård															
Balder 2	Kristinehamn	Kristinehamn	Kristinas väg 37 A-I	2007						753		753	1	1	100,0
Björken 10	Karlsborg	Karlsborg	Björkstigen 2	1972/2000			295		1 918			2 213	1	1	100,0
Dingle 1:103	Munkedal	Dingle	Östra vägen 3	1945			344					344			64,7
Dingle 1:87	Munkedal	Dingle	Trädgårdsgatan 9	1984		41	36		551			628			100,0
Dyrtorp 1:129	Färgelanda	Färgelanda	Håvestensvägen 5	1977/1991/2001		29	239		1 650	4 851		6 769	3	3	99,9
Eken 6	Åmål	Åmål	Skolgatan 4	1922/1937/1966/2001		92	2 379		1 741	2 892		7 104	4	4	99,6
Flugsvampen 7	Herrljunga	Herrljunga	Horsbyvägen 16	1978/1999/2001	214		354		2 298			2 866	1	1	96,8
Foss 12:24	Munkedal	Munkedal	Centrumvägen 34	2007					1 917			1 917	1	1	100,0
Heljeröd 1:15	Sotenäs	Hunnebostrand	Heljerödshemmet Pl 1395	1931/1987/1992					1 124			1 124	1	1	100,0
Krokstads-Hede 1:108	Munkedal	Hedekas	Dinglevägen 6	1950					222			222			100,0
Kullen 18	Lilla Edet	Lilla edet	Järnvägs-gatan 8	1980/1985	243		5 713		3 147		123	9 226	5	5	96,6
Misteln 13	Essunga	Noesebro	Ångsgatan 3	1985	134			197	1 433		20	1 784	1	1	99,0
Moga 1:116	Svenljunga	Svenljunga	Klockaregatan 3	1950/1990					5 032		1 835	6 867	2	3	69,6
Norr 5:10	Hjo	Hjo	Karlsborgsvägen 4	1965/1991			465		2 580	2 702		5 747	3	3	100,0
Passagärden 1:32	Lilla Edet	Lödöse	Långgatan 11-13	1985					436			436			57,9
Pilen 13	Mariestad	Mariestad	Drottninggatan 1	1946/1960/1983	120	11 995			1 555		55	13 725	5	6	82,6
Skytten 2	Skara	Skara	Gråbrödragatan 4-6	1975											0,0
Slätten 15:7	Lysekil	Lysekil	Lasarettsgatan 1	1932/1948/2002	38	193	2 162	650	12 239		844	16 126	10	11	97,6
Storfors 30:1	Storfors	Storfors	Hammargatan 3-4	1960	102				883	6 112		7 097	3	3	100,0
Svalan 7	Ulricehamn	Ulricehamn	Nygatan 7	1915/1977/1995/2003	219		1 740		5 328		39	7 326	3	3	100,0
Sälgen 22	Skara	Skara	Malmgatan 36	1967/1971/1980/1982	233		3 908		4 908	4 768	528	14 345	6	6	91,2
Tanumshede 1:88	Tanum	Tanumshede	Ringvägen 1	1969/1980					1 616			1 616	1	1	92,0
Tordyveln 1	Mariestad	Mariestad	Bråtenvägen 4	1984					810			810			100,0
Tuntorp 4:34	Lysekil	Brastad	Läkarvägen 4	1981			312		1 166			1 478	1	1	86,3
Tändstickan 1	Tidaholm	Tidaholm	Västra Drottningvägen 11	1982			585		3 762			4 347	2	2	99,4
Vespenn 8	Mellerud	Mellerud	Rostocksgatan 31	1991						364		364			100,0
Färre än 25 000 Invånare, Äldreboende															
Betaren 4	Finspång	Finspång	Profilvägen 8	1964/1993					1 991			1 991	1	1	100,0
Björstätter 5:7	Mariestad	Mariestad	Kinnekullevägen 40	1950/1984					3 983			3 983	2	2	100,0
Blinkarp 1:9	Svalöv	Röstånga	Blinkarp 863	1944			100		2 370		230	2 700	1	1	97,5
Hårstorp 3:366	Finspång	Hårstorp	Hårstorpssvägen 13	1972/1990					2 880			2 880	2	2	100,0
Lyrestads Klockarbol 5:39	Mariestad	Lyrestad	Sjötorpssvägen 2	1958/1991					4 284			4 284	2	2	100,0
Röinge 3:4	Hörby	Höör	Röingevägen 1	1967					1 950			1 950	1	1	100,0
Tegelbruket 3	Finspång	Finspång	Östermalmsvägen 55	2002					3 275			3 275	3	3	100,0
Ullervad 14:19	Mariestad	Mariestad	Ullervadsvägen 4A	1963/1988					5 169			5 169	3	3	100,0
Östermalm 1:12	Finspång	Finspång	Södra Störångsvägen 50	1950					8 510			8 510	4	4	100,0
Färre än 25 000 Invånare, Övrigt															
Metes 2	Skara	Skara	Veterinär-gatan 4	1959											0,0
Solen 1	Mariestad	Mariestad	Stockholmsvägen 132	2005							723	723			100,0
Torp 1:21	Karlsborg	Mölltorp	Prästgatan 20	2005							554	554			100,0

Köpta fastigheter

Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggar	Uthyrningsbar yta, kvm							Hyres- intäkt, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	
					Handel	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt				Total yta
KÖPTA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN															
Stockholmsregionen															
Handel															
Imröret 10	Stockholm	Bandhagen	Högdalsgången 19	1959	4 321						812	5 133	7	7	93,6
Kantjärnet 4	Stockholm	Bandhagen	Skebokvarnsvägen 370	1960	423	1 510	3 113					5 046	6	6	100,0
Yrkesskolan 6	Botkyrka	-	-	1999	6 925							6 925	10	10	100,0
Öresundsregionen															
Handel															
Långhuset 1	Malmö	Malmö	Långhusgatan	-	747	37	110					894	2	2	100,0
Industri/lager															
Dubbelknappen 4	Malmö	Malmö	Kantyxegatan 25	-	2 328	13 122	5 376			94	20 920	19	19	100,0	
Sunnanå 12:34	Burlöv	Ärlöv	Starrvägen	-		2 985	1 318			1 013	5 316	5	5	100,0	
Kontor															
Domarringen 1	Malmö	Malmö	Boplatsgatan 2	-		2 544	1 144			246	3 934	5	5	100,0	
Mölledalsskolan 3	Malmö	Malmö	Höjdrodergatan 12	-		567	896				1 463	1	1	100,0	
Sockeln 1	Malmö	Limhamn	Krossverksgatan 34	-		442	582			346	1 370	2	2	100,0	
Övriga städer															
50 000-100 000 invånare, Handel															
Karburatorn	Kristianstad	Kristianstad	Rörvägen 2	-	5 004						5 004	5	5	99,0	
Speditören 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Lundbladsvägen 6	1978	11 140					25	11 165	15	15	99,2	
Thorild 12	Uddevalla	Uddevalla	Kilbäcksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12	1968	3 992	192	808			1 865	6 857	12	13	94,4	
25 000-50 000 invånare, Handel															
Flickskolan 7	Hudiksvall	Hudiksvall	Storgatan 24	1970 / 2001	5 525	277	140				5 942	10	10	100,0	
Gumsbacken 12	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5A-B, 7, 9, 11, 13, 15	1994	13 203						13 203	14	14	100,0	
Lövkojan 10	Katrineholm	Katrineholm	Köpmangatan 17, 19	1961	5 965	179	1 271			1 109	8 524	14	15	96,2	
25 000-50 000 invånare, Övrigt															
Gumsbacken 15	Nyköping	Nyköping	Gumsbackevägen 5 A-B, 7, 9, 11, 13, 15	1994											
Färre än 25 000 invånare, Handel															
Midgård 12	Köping	Köping	Glasgatan 1	1965	2 697		807				3 504	4	5	94,8	
KÖPTA FASTIGHETER, HEMSÖ															
Stockholmsregionen															
Skola															
Beckomberga 1:14	Stockholm	Bromma	Beckombergavägen 314	-				1 470				1 470	1	1	100,0
Göteborgsregionen															
Vård															
Hjällsnäs 3:63	Lerum	Gråbo	Lundbyvägen 35	1977	94				1 948			2 042	1	1	100,0
Högebro 5	Kungälv	Kungälv	Färjevägen 1	1948					871			871			100,0
Kindbogården 1:55	Härryda	Mölnlycke	Ekdalavägen 2	1975 / 2004	591				5 484			6 075	3	4	91,8
Skintebo 1:96	Göteborg	Billdal	Skintebogvägen 2B	1990					240			240			100,0
Skår 1:69	Tjörn	Källekärr	Syster Ebbas väg 1	1980 / 1993					1 922			1 922	1	1	100,0
Torp 2:19	Lerum	Lerum	Göteborgsvägen 9	1983	287				3 681			3 968	3	3	100,0
Övrigt															
Stenung 2:238	Stenungsund	Stenungsund	Södra vägen 18	1987					175			175			
Öresundsregionen															
Övrigt															
Predikanten 2	Lund	-	-												
Övriga städer															
50 000-100 000 invånare, Vård															
Antilopen 1	Trollhättan	Trollhättan	Hjortmossegatan 3-7	1920 / 2003					1 131			1 131			100,0
Flatö 3	Uddevalla	Uddevalla	Bidevindsvägen 9	1950 / 1990					629			629			100,0
Gladan 1	Trollhättan	Trollhättan	Slättbergsvägen 56	1980 / 2004					1 402			1 402	1	1	100,0
Iduna 2	Uddevalla	Uddevalla	Spelmansgatan 5	1950 / 1990					546			546			100,0
Kuratorn 3	Trollhättan	Trollhättan	Lasarettsvägen 2	1990					808			808	1	1	100,0
Källstorpslyckan 1	Trollhättan	Trollhättan	Strömsviksvägen 16	1989 / 2005					1 295			1 295	1	1	100,0
Linkärven 5	Uddevalla	Uddevalla	Lingatan 12	1985					968			968	1	1	100,0
25 000-50 000 invånare, Vård															
Apelsinen 1	Alingsås	Alingsås	Säterigatan 122	1977	96				2 962			3 058	1	2	65,2
Erska 1:111	Alingsås	Sollebrunn	Centrumgatan 6	1977					1 860			1 860	1	1	91,5
Fritsla 14:8	Mark	Fritsla	Förläggarevägen 29	1952 / 1978					517		290	807			86,8
Grävlingen 28	Vänersborg	Vänersborg	Belfragegatan 2	1946 / 1976					2 836		246	3 082	1	1	89,5
Månen 110	Vänersborg	Vänersborg	Restadvägen 24-28	1981					3 680			3 680	1	2	86,9
Tärnan 4	Vänersborg	Vänersborg	Torpavägen 23	1974	129				1 468			1 597	1	1	79,7
Ångaboskolan 2	Alingsås	Alingsås	Sundsbergsvägen 7	1989					1 488			1 488	1	1	100,0
25 000-50 000 invånare, Äldreboende															
Sörbyn 17:1	Vänersborg	Brålanda	Törnrosgatan 8-22	1986	89				4 232		231	4 552	3	3	97,8
25 000-50 000 invånare, Övrigt															
Byggmästaren 4	Vänersborg	Vänersborg	Regementsgatan 34	1984					1 574			1 574	1	1	100,0
Granåsen 3	Skövde	Skövde	Skåningstorpsvägen 12	1989 / 1995							1 020	1 020			100,0
Varpen 1	Mark	Kinna	Kristinebergsgatan 56	1993					494			494			
Färre än 25 000 invånare, Skola															
Häggen 2	Skara	Skara	Gråbrödragatan 7	1998											
Stenbocken 1	Skara	Skara	Gråbrödragatan 1-3	1949		168	2 044	3 072			6 533	11 817	5	5	97,7
Färre än 25 000 invånare, Vård															
Moga 1:116	Svenljunga	Svenljunga	Klockaregatan 3	1950 / 1990					5 032		1 835	6 867	2	3	69,6
Skytten 2	Skara	Skara	Gråbrödragatan 4-6	1975											
Tanumshede 1:88	Tanum	Tanumshede	Ringvägen 1	1969 / 1980					1 616			1 616	1	1	92,0
Färre än 25 000 invånare, Övrigt															
Metes 2	Skara	Skara	Peter Hernqvistgatan 10	1959											
Solen 1	Mariestad	Mariestad	Stockholmsvägen 132	2005							723	723			100,0
Torp 1:21	Karlsborg	Mölltorp	Prästgatan 20	2005							554	554			100,0

Sålda fastigheter

					Uthyrningsbar yta, kvm							
Fastighetsförteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Handel	Industri/ lager	Kontor	Skola	Vård	Äldre- boende	Övrigt	Total yta
SÅLDA FASTIGHETER, KUNGSLEDEN												
Stockholmsregionen												
Industri/lager												
Ösby 1:32	Värmdö	Gustavsberg	Värmdögatan 3	1950		650	234					884
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 30, Kraftvägen 32	1992/1994		1 961						1 961
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kungsängen	Kraftvägen 26, Kraftvägen 28	1992		2 089						2 089
Generatorn 16	Stockholm	Bromma	Lintavägen 4	1958		2 060						2 060
Kontor												
Kansliet 1	Solna	Solna	Signalistgatan 9	1940/1994			2 000					2 000
Ösby 1:79	Värmdö	Gustavsberg	Skogsbövägen 21	1986/1990		1 211	1 593					2 804
Tackan 9	Sollentuna	Sollentuna	Turebergs Allé 1	1971/1999		1 232	5 926					7 158
Valsta 3:29	Sigtuna	Märsta	Hammargatan 6	1972	4096	1 740			821		81	6 738
Göteborgsregionen												
Industri/lager												
Backa 21:8	Göteborg	Hisings backa	Exportgatan 19-21	1960/1997/1972		15 382	1 526					16 908
Backa 96:2	Göteborg	Hisings backa	Exportgatan 23	1983, 1986/1990		6 634						6 634
Backa 30:4	Göteborg	Göteborg	Importgatan 23-25	-		10 375						10 375
Lexby 11:236	Partille	Partille	Laxfiskevägen 4 B	-		14 756						14 756
Öresundsregionen												
Handel												
Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Cypressvägen 12	1970	2528	993	257					3 778
Industri/lager												
Kullen 5	Malmö	Malmö	Sturkögatan 5	1962/1981		4 853	357					5 210
Kontor												
Vildanden 9	Malmö	Limhamn	Geijersgatan 2	1990	325		5 771					6 096
Övriga städer												
Fler än 100 000 invånare, Industri/lager												
Ädelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Kabelvägen 2	1976		2 974	1 719					4 693
Ädelkorallen 1	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 2	1976		1 132						1 132
Ädelkorallen 10	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 6 A	1978		435						435
Syllen 11	Umeå	Umeå	Industrivägen 24	1968		1 255	45					1 300
Slakthuset 14	Norrköping	Norrköping	Lindövägen 70	1929/1985		2 805						2 805
Åreporten 3	Jönköping	Jönköping	Fridhemsvägen 12	1985/2006	1 285							1 285
Öronlappen 8	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 3	1999	688		1 275					1 963
Ädelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Grossistgatan 12	1987		480	1 538					2 018
Öronskyddet 9	Jönköping	Jönköping	Gnejsvägen 2	1997			1 713					1 713
Överlappen 8	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 8	1974		1 858						1 858
Ädelkorallen 17	Jönköping	Jönköping	Bultvägen 4	1986		2 313						2 313
Öronlappen 7	Jönköping	Jönköping	Bangårdsgatan 1	1967	3 383							3 383
Överlappen 15	Jönköping	Jönköping	Granitvägen 10	1900		976	968					1 944
Fler än 100 000 invånare, Publika												
Isenbüttel/Cakberlah	Hannover	Calberlah	An der Sporthalle	2007						3 066		3 066
50 000–100 000 invånare, Handel												
Nolliplanet 12	Eskilstuna	Eskilstuna	Mått Johanssons Väg 30	1990/1994	2 038							2 038
Ljunby 16:92	Kalmar	Ljungbyholm	Mörevägen 22	1981								
Pantängen 19	Borås	Borås	Getängsvägen 32	1965	2 213							2 213
Gräsröten 1	Karlstad	Karlstad	Gräsdalsgatan 1	1987	8 821							8 821
50 000–100 000 invånare, Industri/lager												
Fjädern 3	Borås	Borås	Industrigatan 31	1950		750						750
Fjädern 4	Borås	Borås	Industrigatan 29	1950		5 830						5 830
Ventilen 10	Kristianstad	Kristianstad	Mossvägen 6	1980		900						900
Råfsan 5	Luleå	Luleå	Traktorvägen 1	-								
50 000–100 000 invånare, Kontor												
Kvarnen 5	Kristianstad	Kristianstad	Spannmålgsgatan 1 - 13	1929		25	13 456				177	13 658
25 000–50 000 invånare, Handel												
Glimmern 1	Skövde	Skövde	Gamla Kungsvägen 54	1947	6 849	349	1 919				24	9 141
25 000–50 000 invånare, Industri/lager												
Ludvika 4:39	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen 1	1929/1950/1981								
Ludvika 4:41	Ludvika	Ludvika	Kajvägen 1	1929/1950/1981	1 232	187 141	2 562					190 935
Ludvika 4:44	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen 18	1939/1952/1971								
Ludvika 4:54	Ludvika	Ludvika	Lyviksvägen	1929/1959/1981								
Låset 1	Ludvika	Ludvika	Malmgatan 4	-								
Rundeln 1	Ludvika	Ludvika	Tunnelgatan 5	-								
Bredaryd 41:10	Värnamo	Bredaryd	Industrivägen 14	1990/2000/2001		841						841
Lärkträdet 3	Värnamo	Värnamo	Ringvägen 63	1983/1990/2002	1 091							1 091
Sadelmakaren 1	Värnamo	Värnamo	Fredsgatan 2 B	1982	1 302							1 302
Viren 13, Karlskoga	Karlskoga	Karlskoga	Maskinvägen 22	-		2 850						2 850
25 000–50 000 invånare, Kontor												
Julen 6	Härnösand	Härnösand	Varvsgatan 15	1929/1990		2 454						2 454
25 000–50 000 invånare, Övrigt												
Närby 1:80	Vara	Vara	Söderhamn	-	-							
Färre än 25 000 invånare, Handel												
Trasten 2 & 4	Vara	Sävsjö	Stora Torget 4	1974	3 024	96	1 855					4 975
Färre än 25 000 invånare, Industri/lager												
Kopparslagaren 3	Sävsjö	Sävsjö	Kopparslagaregatan 8	1800/1978/1988	401							401
Förrådet 1	Lycksele	Lycksele	Sandåsvägen 8	1990		563	16				37	616
SÅLDA FASTIGHETER, HEMSÖ												
Stockholmsregionen												
Äldreboende												
Ruddammen 29	Stockholm	Stockholm	Ruddammsbacken 28	1940/1995						5 188		5 188
Del av Marknaden 1	Täby	Täby	Attundafältet 16	1971								
Övriga städer												
Fler än 100 000 invånare, Skola												
Orgelstämmen 1	Linköping	Linköping	Åbylundsgatan 19A	1957				215				215
Ormtjusaren 1	Linköping	Linköping	Ulvåsavägen 2C	1955 / 1986				390			156	546
Aklejan 15	Linköping	Linköping	Linggatan 3	-				277				277
Del av Klostergården	Lund	Lund	S:t Lars väg 1-38, S:t Lars väg 70-90	1929				388				388
Fler än 100 000 invånare, Äldreboende												
Elefanten 6	Linköping	Linköping	Barnhemsgatan 4	1998						743	477	1 221
50 000–100 000 invånare, Skola												
Sinclair 13	Uddevalla	Uddevalla	Klintvägen 3	-								
25 000–50 000 invånare, Vård												
Del av Klövern 7	Vänersborg	Vänersborg	Östergatan 1	1910/1966/1977				123				123



Inbjudan till årsstämma och adresser

**Årsstämma 2011 kommer att hållas den 13 april 2011 klockan 14.00
på Hotel Rival på Maria Torget 3 i Stockholm.**

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämma ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 7 april 2011 och dels anmäla sitt deltagande senast klockan 16.00 den 7 april 2011 på bifogad anmälningsblankett eller till bolaget under adress:

Kungsleden AB
Attention: Sinikka Arfwidsson
Box 70414, 107 25 Stockholm
e-post: arsstamma@kungsleden.se
telefon: 08-503 052 00
telefax: 08-503 052 01
eller via www.kungsleden.se

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

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast den 7 april 2011, vilket innebär att förvaltaren måste underrättas i god tid dessförinnan.

Distribution av årsredovisning

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

UTDELNING

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslås den 18 april 2011. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 21 april 2011.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

- Delårsrapport januari–mars, 28 april 2011.
- Delårsrapport januari–juni, 18 augusti 2011.
- Delårsrapport januari–september, 26 oktober 2011.

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

Jönköping

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

Upplands Väsby

(Nordic Modular)
Hotellvägen 5
Box 914
194 29 Upplands Väsby
Tel 08-590 994 40

Västerås

Björnövägen 12
721 31 Västerås
Tel 021-12 52 70

Övriga kontor

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

Malmö

Kungsgatan 6
211 49 Malmö
Tel 040-17 44 00

Umeå

N Obbolavägen 89
904 22 Umeå
Tel 090-12 44 22

