



# 1 januari – 31 december 2009

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 15 procent till 2 602 Mkr (3 060) och bruttoresultatet minskade 8 procent till 1 817 Mkr (1 982).
- Resultatet före skatt uppgick till 351 Mkr (-1 185). Resultatet efter skatt uppgick till 250 Mkr (-962), motsvarande 1,80 kronor (-7,00) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2009 bestod av 585 fastigheter (603) med ett bokfört värde om 21 861 Mkr (28 576).
- Under 2009 har 18 (54) fastigheter förvärvats för 1 307 Mkr (3 408). Vidare har 32 (28) fastigheter och halva ägandet av 242 fastigheter avyttrats för totalt 7 808 Mkr (1 313) med ett resultat om -135 Mkr (12). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 895 Mkr (268).
- Utdelningsgrundande resultat för 2009 uppgick till 1 022 Mkr (840), motsvarande 7,50 kronor (6,20) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 kronor (1,50) per aktie.
- Prognos för helåret 2010 är ett utdelningsgrundande resultat på 600 Mkr, motsvarande 4,40 kronor per aktie.

## FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 25 procent till 588 Mkr (784).
- Resultatet före skatt uppgick till 41 Mkr (-1 462). Resultatet efter skatt uppgick till -90 Mkr (-1 311), motsvarande -0,70 kronor (-9,60) per aktie.



## KOMMENTAR FRÅN VD

När vi nu lägger 2009 bakom oss kan jag konstatera att det blev ett bra år för Kungsleden, särskilt givet det osäkra utgångsläget. Vi har aldrig haft en så stark balansräkning med hög soliditet och en fastighetsportfölj med bättre kvalitet. Direktavkastningen uppgår till 7 procent, vilket innebär att den i princip är tillbaka på 2005 års nivå. Utvecklingen i den underliggande verksamheten för jämförbara enheter har varit mycket bra. Hyresintäkterna upp 5 procent, driftsnettot upp 9 procent och administrationskostnaderna ner 20 procent.

Vi kunde successivt förbättra vår intjäningsförmåga under året, bland annat tack vare att de hyresmarknader där Kungsleden verkar var stabila. Såväl den kommersiella som den publika portföljen hade en hållfast utveckling och till och med sjunkande vakanser totalt sett i det kommersiella beståndet. Nordic Modular redovisade sitt bästa resultat någonsin, efter genomförda

produktionsanpassningar i början av året. Kungsledens genomförda försäljningar stödjer värderingen av portföljen, liksom de värderingar som externa bedömare gjorde vid årsskiftet. Därmed tycker jag att vår portfölj sammantaget har visat sig vara precis så motståndskraftig som vi trodde att den skulle vara.

Fjärde kvartalet tillträdde Kungsleden fem kommersiella fastigheter som förvärvats av Northern Logistic Property för 525 Mkr. I Tyskland tillträdde vi fem fastigheter som drivs av AWO, som är en av Tysklands större allmännyttiga operatörer av äldreboenden. Strax före jul tecknade vi avtal med Corem Property Group om försäljning av 22 kommersiella fastigheter för 460 Mkr. Ett antal andra affärer genomfördes fjärde kvartalet och det var en tydlig ökning i aktivitetens nivå i jämförelse med tidigare under året.

I slutet av året såg vi också att kreditmarknaden återigen började utvecklas i rätt riktning. Kungsleden

genomförde en refinansiering och tog upp nya krediter. Finansiellt är vi därmed fortsatt väl rustade.

Under fjärde kvartalet har ändrade skatteregler för handels- och kommanditbolag gett en negativ effekt om -139 Mkr, vilket innebär att resultat efter skatt för kvartalet också blev negativt.

Inför 2010 kan vi få se svagt ökande vakanser och även en något sämre intjäning på grund av negativt konsumentprisindex för årets hyror. Med vår mycket stabila portfölj bedömer jag att dessa risker är fullt hanterbara.

Utdelningen för 2009 föreslås bli 3,75 kronor (1,50) per aktie. Styrelsens prognos för det utdelningsgrundande resultatet 2010 uppgår till 600 Mkr.

Thomas Erséus  
Verkställande direktör

# 1 januari – 31 december 2009

## KUNGSLEDENS AFFÄRSMODELL

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

## INTJÄNINGSKAPACITET

Den normalt höga transaktionshastigheten i Kungsledens verksamhet medför att resultaträkningen inte ger den bästa bilden av koncernens framtida intjäningsförmåga. Intjäningskapaciteten är ett försök att visa hur intjäningsförmågan skulle ha sett ut om fastighetsbeståndet per den 31 december 2009 hade ägts under de senaste tolv månaderna.

Årets fastighetshandel har påverkat intjäningskapaciteten, mätt i direktavkastning, positivt.

Avyttrade fastigheters direktavkastning på försäljningspris uppgick till 6,3 procent och förvärvade fastigheters beräknade direktavkastning uppgick till 7,6 procent. Vid utgången av året var den genomsnittliga direktavkastningen 7,0 procent (6,5) på intjäningskapaciteten.

Årets transaktioner samt positiv utveckling i befintligt bestånd har netto lett till en minskning av driftsnettot med 18 procent från 1 867 Mkr till 1 527 Mkr. Försäljningen till Tredje AP-fonden

minskade driftsnettot med 24 procent medan utvecklingen i beståndet ökade driftsnettot med 6 procent.

## RESULTAT FÖR JANUARI – DECEMBER

Årets resultat efter skatt uppgick till 250 Mkr (–962).

Fastigheternas direktavkastning för perioden uppgick till 7,0 procent (7,1).

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

Bruttoresultatet minskade med 8 procent till 1 817 Mkr (1 982) efter delförsäljningen av Publika fastigheter samtidigt som nettot av hyrornas indexhöjning och kostnadsökningar var positivt. Om de publika fastigheterna som sålts till Tredje AP-fonden hade ägts hela året hade hyresintäkterna ökat med 5 procent och driftsnettot med 9 procent jämfört med föregående år. Det underliggande driftsnettot har aldrig varit bättre i förhållande till fastighetsportföljens storlek.

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

Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat till 286 Mkr (390). Minskningen förklaras främst av det senaste årets lägre transaktions-

volym samt kostnadsbesparingar i Tyskland och Nordic Modular.

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

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument uppgick till –312 Mkr (–213) respektive 113 Mkr (–1 590), totalt –198 Mkr (–1 803). Den negativa värdeförändringen på fastigheter är ett netto av nya värdebedömningar och gjorda investeringar som motsvarar 1 procent av bokfört värde. Värdeförändringen är till största del hänförlig till kommersiella fastigheter. Värdeökningen på de finansiella instrumenten är en följd av stigande långräntor.

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

Utdelningsgrundande resultat för 2009 uppgick till 1 022 Mkr (840), vilket var 47 Mkr högre än prognosen på 975 Mkr.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per 31 december 2009 bestod av 585 fastigheter (603) varav 244 ägdes till 50 procent med en yta som för Kungsleden belöper på 2 684 tkvm (3 185) och ett bokfört värde om 21 861 Mkr (28 576).

## Intjäningskapacitet

|                                | 2009<br>31 dec <sup>1</sup> | 2008<br>31 dec |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Antal fastigheter              | 585                         | 603            |
| Uthyrningsbar yta, tkvm        | 2 684                       | 3 185          |
| Bokfört värde fastigheter, Mkr | 21 861                      | 28 576         |
| Hyresvärde, Mkr                | 2 399                       | 2 902          |
| Hyresintäkter, Mkr             | 2 237                       | 2 736          |
| Driftsnetto, Mkr               | 1 527                       | 1 867          |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %    | 93,2                        | 95,0           |
| Direktavkastning, %            | 7,0                         | 6,5            |
| Överskottsgrad, %              | 68,2                        | 68,2           |

<sup>1</sup> 244 av de publika fastigheterna i Sverige ägs till 50 procent av Kungsleden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungsledens resultat och ställning.

## Försäljning till Tredje AP-fonden

| Mkr  | Kungsleden<br>proforma<br>jan–dec 2009<br>före försäljning | Försäljning till<br>Tredje AP-fonden | Utfall<br>jan–dec 2009 |
|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| Nettoomsättning                            | 3 045,7  | –443,3                               | 2 602,4                |
| Fastighets- och modulkostnader             | –899,6   | 114,5                                | –785,1                 |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>2 146,1</b>   | <b>–328,8</b>                        | <b>1 817,3</b>         |
| Handelsnetto                               | 43,8   | –179,1                               | –135,3                 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | –308,9   | 22,5                                 | –286,4                 |
| Finansnetto                                | –889,1   | 42,5                                 | –846,6                 |
| Orealiserade värdeförändringar             | –217,8   | 19,4                                 | –198,4                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>774,1</b>   | <b>–423,5</b>                        | <b>350,6</b>           |
| Fastigheter                                | 29 331,0   | –7 470,5                             | 21 860,5               |
| Räntebärande skulder                       | 21 820,3   | –7 383,0                             | 14 437,3               |

Kungsleden värderar fastigheterna utifrån en intern värderingsmodell som är en integrerad del av affärsprocessen där varje fastighet har en affärsplan. Som grund för värderingarna används en kombination av ortsprisavstämning och nuvärdesberäkning av kassaflöden med en prognosperiod på fem år plus restvärde därefter. Faktorer som beaktas är bland annat hyresnivåer, vakanser, drifts- och underhållskostnader, fastighetens ålder, status och användningsområde.

Kungsledens genomförda affärer stödjer bolagets värderingar. Generellt på den svenska fastighetsmarknaden har det varit fortsatt få genomförda transaktioner. Aktiviteten har emellertid ökat och osäkerheten kring marknadsvärderingarna har därmed minskat något. Vidare uppvisar fastighetsportföljen en positiv driftsutveckling som utan uppskrivning av fastigheterna kan ses som en nedvärdering då avkastningen ökar. I princip alla svenska fastigheter har värderats av externa värderare per 31 december 2009. De externa värderingarna är i nivå med de bokförda värdena.

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

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

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 1 739 Mkr (1 257) av det totala bokförda värdet. Fastighetsförvaltningen i Tyskland skiljer sig åt jämfört med Sverige. Hyresgästen står exempelvis för i princip alla löpande kostnader utom skatter och försäkringar, i enlighet med så kallat triple-netavtal. Överskottsgraden blir därmed högre i den tyska verksamheten än i den svenska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 300 Mkr (774).

#### FASTIGHETSHANDEL

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

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

Försäljningspriset baserades på ett fastighetsvärde om 14,6 miljarder kronor. Priset för den sålda andelen översteg anskaffningskostnaden med 1,1 miljarder kronor och motsvarade bokfört värde. Affären har påverkat Kungsledens utdelningsgrundande resultat för 2009 med 790 Mkr och har samtidigt stärkt bolagets likviditet.

Fastighetsbeståndet omfattade 242 fastigheter med en yta om 1 169 tkvm. Det totala hyresvärdet uppgick till cirka 1,3 miljarder kronor.

Fastigheternas direktavkastning på försäljningspriset inklusive försäljningsomkostnader uppgick till 6,3 procent. Kungsleden redovisar det gemensamma bolaget för de publika fastigheterna som ett joint venture enligt klyvningsmetoden, se Redovisningsprinciper sida 6.

Utöver delförsäljningen av publika fastigheter har 32 fastigheter avyttrats under året. För samtliga fastigheter uppgår den sålda ytan till 1 267 tkvm och det totala försäljningspriset uppgick netto till 7 808 Mkr efter avdrag om 178 Mkr i försäljningsomkostnader för affären med Tredje AP-fonden. Det bokförda värdet på sålda fastigheter uppgick till 7 944 Mkr och anskaffningsvärdet till 6 755 Mkr.

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

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

#### MODULBYGGNADER

Nordic Modular utgör en division inom Kungsleden, vid sidan av Kommersiella fastigheter och Publika fastigheter. Flexibla och kostnadseffektiva

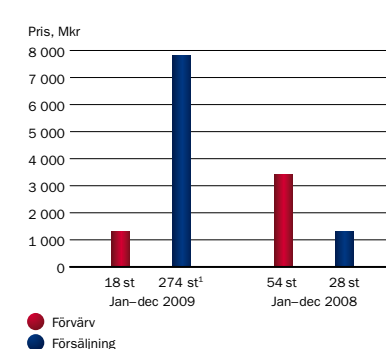
#### Utdelningsgrundande resultat

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

#### Fastighetsbeståndets utveckling

| Mkr                                     | 2009          | 2009          |
|---|---------------|---------------|
|   | okt-dec       | jan-dec       |
| Fastigheter vid periodens ingång        | 21 056        | 28 576        |
| Förvärv                                 | 1 138         | 1 307         |
| Investeringar                           | 31            | 300           |
| Försäljningar                           | -280          | -7 944        |
| Valutakursförändringar                  | 14            | -66           |
| Värdeförändringar                       | -98           | -312          |
| <b>Fastigheter vid periodens utgång</b> | <b>21 861</b> | <b>21 861</b> |

#### Fastighetshandel



1. Ägandet av 242 fastigheter har sålts till 50 procent.

# 1 januari – 31 december 2009

modulbyggnader är ett starkt komplement till Kungsledens erbjudande främst till den offentliga sektorn. Modulbyggnaderna hade per 31 december en totalyta om 226 kvkm (223) och ett bokfört värde om 1 467 Mkr (1 426).

Hyesintäkterna för Modulbyggnader uppgick under året till 250 Mkr (255) med ett bruttoreultat om 233 Mkr (234).

De direkta kostnaderna för moduluthyrning är betydligt lägre än för fastigheter på fast grund. Värdenedgången på grund av förselitning är över tiden emellertid större för moduler inom uthyrningsverksamheten. Livslängden kan normalt beräknas till 15–20 år om de flyttas och kan i princip ha samma livslängd som en konventionellt byggd fastighet om de inte flyttas. Direktavkastningen efter schablonmässiga avskrivningar uppgick vid årets utgång till 7,0 procent.

Försäljningar av moduler inklusive varulagerförändringar uppgick till 208 Mkr (368) med ett bruttoreultat om 48 Mkr (59). Efterfrågan har minskat i och med konjunkturnedgången. För att anpassa verksamheten till de nya förutsättningarna har bolagets personalstyrka i princip halverats det senaste året. Neddragningen har genomförts på ett mycket lyckat sätt. Trots en försäljningsminskning med 43 procent har bruttoreultatet endast minskat med 19 procent jämfört med föregående år.

## FINANSIERING

Kungsledens låneportfölj bygger på avtal med banker samt en syndikerad kredit. Låneavtalen skrivs normalt på en löptid mellan 5–7 år, vilket kan anses vara praxis på den svenska marknaden för fastighetskrediter. I rådande marknadsförhållanden skrivs något kortare avtal. I avtalen strävar Kungsleden efter att ha kort räntebindning, för att kunna ha största möjliga flexibilitet och arbeta med ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom så kallade ränteswappar eller cappar. Valutaterminer används enbart för att säkra investeringar i utlandet.

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick nominellt till 14 425 Mkr (20 743) och inklusive marknadsvärdering av finansiella instrument och lån till 15 575 Mkr (22 288). Outnyttjade krediter uppgick till 2 960 Mkr (1 750).

Snitträntan i låneportföljen uppgick per 31 december 2009 till 5,0 procent att jämföra med 4,5 procent vid årets början. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december till 2,6 år jämfört med 2,7 år vid årets början. Snitträntan har gått upp på grund av att låneportföljen i Hemsö inte innehöll några räntederivat, vilka blev kvar i Kungsleden. Vid periodens utgång uppgick Kungsledens derivatportfölj till 14,5 miljarder kronor jämfört med 27,4 miljarder kronor vid årsskiftet. Kungsleden har under året anpassat derivatport-

följen så att den i princip är i balans med upptagna lån, men medför fortfarande att snitträntan överstiger rådande ränteläge. Med den aktuella derivatportföljen påverkas inte räntekostnader väsentligt av förändrade marknadsräntor.

Hösten 2008 ingick Kungsleden derivat för att säkerställa delar av räntenivån under 2009. Dessa ingångna derivat säkerställde kassaflödet men gav negativa effekter i resultaträkningen 2008. Under året har derivat motsvarande 10,9 miljarder kronor stängts i förtid och i samband med det betalades 269 Mkr i lösenkostnader, varav 111 Mkr under fjärde kvartalet.

Den korta räntan, Stibor 90 dagar, har fortsatt att falla och vid fjärde kvartalets utgång noterades den till 0,48 procent mot 2,25 procent vid årets början, vilket främst beror på Riksbankens återkommande sänkningar under året. Femårsräntan var per 31 december 2,88 procent, vilket är i nivå med föregående år. Tioårsräntan har under samma period stigit med 0,40 procentenheter till 3,60 procent.

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

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

## Räntebindningstid

| Per 31 december 2009                 | Lån, Mkr      | Räntederivat, Mkr | Andel, %          | Snittränta, % |
|--------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Ränteförfall                         |               |                   |                   |               |
| 2010                                 | 14 425        | 8 050             | 54,9 <sup>1</sup> | 5,5           |
| 2011                                 |               | –                 | –                 | –             |
| 2012                                 |               | 400               | 2,8               | 4,4           |
| 2013                                 |               | 1 100             | 7,6               | 4,5           |
| 2014                                 |               | 1 500             | 10,4              | 4,2           |
| 2015                                 |               | 1 800             | 12,5              | 4,3           |
| 2016                                 |               | 400               | 2,8               | 4,4           |
| 2017                                 |               | 300               | 2,1               | 4,5           |
| 2018                                 |               | 1 000             | 6,9               | 4,5           |
| <b>Summa</b>                         | <b>14 425</b> | <b>14 550</b>     | <b>100,0</b>      | <b>5,0</b>    |
| Marknadsvärdering av lån och derivat | 1 150         |                   |                   |               |
| <b>Summa</b>                         | <b>15 575</b> |                   |                   |               |

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

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

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

Då derivatportföljen är i de närmaste i balans med låneportföljen kommer förändringar i marknadsräntorna endast marginellt påverka Kungsledens finansnetto, se Säklighetsanalysen sida 5.



## SKATTESITUATION

Efter det att Regeringsrätten meddelat skattedomar i maj, gällande andra företaget än Kungsleden, har en analys genomförts av de transaktioner där bolaget varit part och som liknar de som varit föremål för prövning i ovan nämnda domar. Transaktionerna utgör ett mindre antal och är genomförda under åren 2004–2006.

Kungsledens bedömning är att aktuell skatt för 2009 kan komma att belastas med ett belopp om 325 Mkr till följd av domarna, vilket är oförändrat jämfört med tidigare bedömningar.

Utöver ovanstående analys har beslut mottagits från Skatteverket avseende transaktioner genomförda på liknande vis som i den så kallade "Cyperndomen", vilken Regeringsrätten har återförsätrat till Skatterättsnämnden för prövning. Skatteverkets beslut baserat på "Cyperndomen" medför ytterligare skattekrav på Kungsleden om cirka 200 Mkr inklusive skattetillägg. Kungsleden kommer dock inte att reservera för detta skattekrav i bokslutet då bolaget anser att Skatteverkets krav är felaktigt.

Regelverket är komplicerat och rättsinstansernas tolkningar av gällande lagrum har över åren väsentligen förändrats. 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 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.

## EGET KAPITAL

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

## FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER – DECEMBER)

Nettoomsättningen uppgick till 588 Mkr (784) fördelat på hyresintäkter om 554 Mkr (688) och försäljningsintäkter från Modulbyggnader om 34 Mkr (96).

Resultat före skatt uppgick till 41 Mkr (–1 462) och periodens resultat till –90 Mkr (–1 311). Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar uppgick till 137 Mkr, vilket var 77 Mkr lägre än juli–september främst beroende på säsongsvariationer i driftskostnader och i administration, där tredje kvartalet är den tremånadersperiod med årets lägsta kostnader och det senaste ett av de kvartal med högst kostnader.

Under fjärde kvartalet har 15 fastigheter med en yta om 158 tkvm förvärvat till ett värde om 1 138 Mkr. Försäljningar har skett av tolv fastigheter med en yta om 39 tkvm. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 270 Mkr, vilket innebar ett handelsnetto om –10 Mkr och därtill realiserade värdeförändringar under innehavstiden om 18 Mkr.

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda under året uppgick till 309 (407) personer. Inom division Nordic Modular arbetade 177 (281) medarbetare, varav 150 (256) inom produktion av moduler.

Under 2009 varslades ytterligare 87 medarbetare i modulproduktionen om uppsägning. Av de sedan september 2008 totalt varslade 173 medarbetarna uppgår de slutligen uppsagda till 152 medarbetare.

Årsstämmorna 2007 och 2008 beslutade om personaloptionsprogram (se årsredovisning 2008 och webbplatsen) för vilka tilldelning skett för 2007 års program men inte för 2008. Årsstämman 2009 behandlade inte frågan om ett eventuellt tredje personaloptionsprogram.

## MODERBOLAGET\*

Årets resultat för moderbolaget uppgick till 804 Mkr (1 701). Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0). Tillgångarna vid årets utgång består i huvudsak av aktier

\* Moderbolaget kan i sin årsredovisning komma att justera värdet på innehav i dotterbolag utan påverkan på koncernen.

## Förfallostruktur krediter (inklusive outnyttjade kreditramar)

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

## Känslighetsanalys ränteförändringar

| Per 31 december 2009  | Påverkan på finansnetto (12 månader) |
|---|--------------------------------------|
| Mkr   |                                      |
| Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet         | –/+ 143                              |
| Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet | –/+ 5                                |

## Aktieägare

| Per 31 december 2009                 | Antal aktier       | % av röster och kapital |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Florén Olle och bolag                | 3 000 800          | 2,2                     |
| Swedbank Robur fonder                | 2 688 475          | 2,0                     |
| SHB fonder                           | 2 623 216          | 1,9                     |
| Norska staten                        | 2 460 793          | 1,8                     |
| Länsförsäkringar fonder              | 2 331 308          | 1,7                     |
| Nordea fonder                        | 2 064 919          | 1,5                     |
| Fjärde AP-fonden                     | 2 062 988          | 1,5                     |
| SEB fonder                           | 1 811 115          | 1,3                     |
| Andra AP-fonden                      | 1 588 195          | 1,2                     |
| Avanza Pension Försäkring            | 1 313 476          | 1,0                     |
| <b>Summa tio största aktieägarna</b> | <b>21 945 285</b>  | <b>16,1</b>             |
| Styrelse och ledning                 | 391 190            | 0,3                     |
| Utländska aktieägare, övriga         | 38 986 413         | 28,5                    |
| Övriga aktieägare                    | 75 179 176         | 55,1                    |
| <b>Totalt</b>                        | <b>136 502 064</b> | <b>100,0</b>            |

Källa: SIS Ägarservice

i dotterbolag om 6 695 Mkr (6 683). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 6 231 Mkr (5 632) innebärande en soliditet om 48 procent (54).

## AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 31 december 2009 var 49,20 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2008, som var 54 kronor, sjönk kursen med 9 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate\_PI med 22 procent. Antalet aktieägare per 31 december uppgick till 24 890 stycken, en minskning med 3 procent sedan årsskiftet.

Antalet utestående aktier uppgick vid årets utgång till 136 502 064 stycken, vilket är samma antal som vid årets början.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Balansräkningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammanlagda risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheternas värde bedöms individuellt, löpande under året, utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssätt vid internvärdering beskrivs i årsredovisningen för 2008 på sidorna 22–23 och 67–68.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras utifrån finanspolitiken. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sidorna 4–5 samt i årsredovisningen för 2008 på sidorna 34–35.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen

skiljer sig från den redovisade. Skatte-regler är därtill komplicerade och svårtolkade, se även beskrivning av skatte-situationen på sida 5.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se sidorna 32–33 och 63 i årsredovisningen för 2008.

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden följer av EU antagna IFRS-standarder och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats för första gången 2009 och benämningar på uppställningar bland räkningarna har ändrats samt att Rapport för totalresultat har tillkommit. Övriga IFRS-nyheter i form av en ny standard, IFRS 8 Segmentsrapportering, den nya tolkningen IFRIC 13 samt ändringar av de befintliga standarderna IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IAS 23 Lånekostnader, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, IAS 32 Finansiella instrument har även de tillämpats men utan väsentlig påverkan på resultat och ställning eller rapportens utformning.

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

Omklassificering av poster i Rapporten över kassaflöden har skett innebärande att kassaflöden från handelsnetto och realiserade värden i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten och inte som tidigare som tillägg i kassa-

flöde från rörelsen. Förändringen sker i bokslutskommunikén med omräkning av tidigare perioder.

Det joint venture som bildats tillsammans med Tredje AP-fonden redovisas enligt klyvningsmetoden. Det innebär att 50 procent av det gemensamt ägda bolagets redovisning konsolideras på varje rad i exempelvis resultaträkning och rapport över finansiell ställning.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2008.

## UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen i Kungsleden AB föreslår årsstämman att till aktieägarna utdela 3,75 kronor per aktie. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara 3 maj 2010.

## PROGNOS 2010

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

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN OCH ÅRSSTÄMMA

- *Delårsrapport januari–mars*, 23 april 2010.
- *Årsstämma hålls i Stockholm*, 28 april 2010.
- *Delårsrapport januari–juni*, 18 augusti 2010.
- *Delårsrapport januari–september*, 21 oktober 2010.

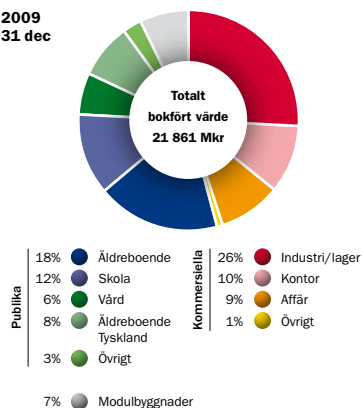
## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

Thomas Erséus, VD,  
tel 08-503 052 04, mobil 070-378 20 24

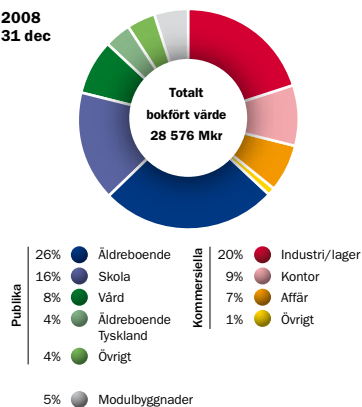
Johan Risberg,  
vVD/finans- och ekonomidirektör,  
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

### Fastighetsbestånd per kategori

2009  
31 dec

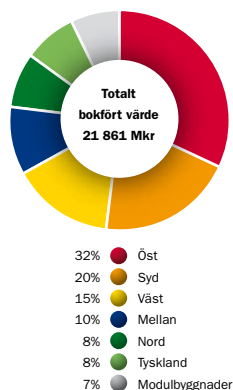


2008  
31 dec

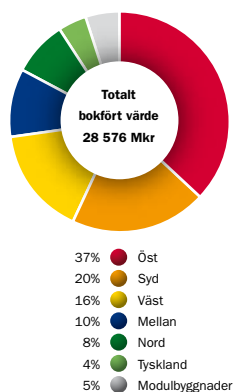


### Fastighetsbestånd per marknadsområde

2009  
31 dec

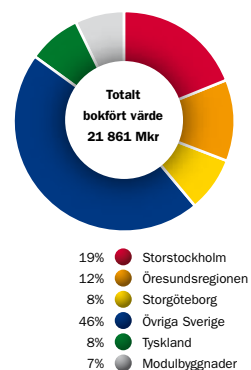


2008  
31 dec

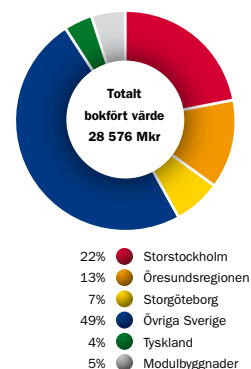


### Fastighetsbestånd per storstadsregion

2009  
31 dec



2008  
31 dec



### Intjäningskapacitet<sup>1</sup> per kategori

|                             | Kommersiella fastigheter |        |       |        | Publika fastigheter      |                    |                   |                      |                     | Nordic Modular    | Totalt <sup>2</sup> |
|-----------------------------|--------------------------|--------|-------|--------|--------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|                             | Industri/lager           | Kontor | Affär | Övrigt | Äldreboende <sup>2</sup> | Skola <sup>2</sup> | Vård <sup>2</sup> | Äldreboende Tyskland | Övrigt <sup>2</sup> | Modulbyggnader    |                     |
| Antal fastigheter, st       | 133                      | 76     | 59    | 15     | 112                      | 86                 | 74                | 19                   | 11                  | 0                 | <b>585</b>          |
| Uthyrningsbar yta, tkvm     | 1 012                    | 288    | 304   | 24     | 269                      | 279                | 135               | 97                   | 50                  | 226               | <b>2 684</b>        |
| Bokfört värde, Mkr          | 5 737                    | 2 294  | 1 958 | 269    | 3 966                    | 2 632              | 1 203             | 1 739                | 596                 | 1 467             | <b>21 861</b>       |
| Hysesvärde, Mkr             | 613                      | 293    | 218   | 23     | 324                      | 283                | 141               | 140                  | 60                  | 304               | <b>2 399</b>        |
| Hysesintäkter, Mkr          | 579                      | 253    | 197   | 23     | 325                      | 277                | 135               | 140                  | 58                  | 250               | <b>2 237</b>        |
| Driftsnetto, Mkr            | 473                      | 134    | 138   | 17     | 229                      | 187                | 83                | 120                  | 43                  | 103 <sup>3</sup>  | <b>1 527</b>        |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,2                     | 87,2   | 92,7  | 98,0   | 99,1                     | 95,1               | 95,6              | 100,0                | 97,1                | 82,2 <sup>3</sup> | <b>93,2</b>         |
| Direktavkastning, %         | 8,2                      | 5,8    | 7,1   | 6,4    | 5,8                      | 7,1                | 6,9               | 6,9                  | 7,2                 | 7,0 <sup>3</sup>  | <b>7,0</b>          |
| Överskottsgrad, %           | 81,7                     | 53,0   | 70,1  | 73,6   | 70,4                     | 67,3               | 61,6              | 85,7                 | 74,0                | 41,3 <sup>3</sup> | <b>68,2</b>         |

### Intjäningskapacitet<sup>1</sup> per marknadsområde

|                             | Öst   | Syd   | Väst  | Mellan | Nord  | Tyskland | Nordic Modular    | Totalt <sup>2</sup> |
|-----------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|----------|-------------------|---------------------|
| Antal fastigheter, st       | 191   | 132   | 117   | 47     | 79    | 19       | 0                 | <b>585</b>          |
| Uthyrningsbar yta, tkvm     | 735   | 553   | 428   | 347    | 298   | 97       | 226               | <b>2 684</b>        |
| Bokfört värde, Mkr          | 7 112 | 4 339 | 3 294 | 2 099  | 1 811 | 1 739    | 1 467             | <b>21 861</b>       |
| Hysesvärde, Mkr             | 697   | 442   | 348   | 225    | 243   | 140      | 304               | <b>2 399</b>        |
| Hysesintäkter, Mkr          | 662   | 411   | 335   | 218    | 221   | 140      | 250               | <b>2 237</b>        |
| Driftsnetto, Mkr            | 463   | 293   | 237   | 182    | 129   | 120      | 103 <sup>3</sup>  | <b>1 527</b>        |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,0  | 93,4  | 95,5  | 96,3   | 91,7  | 100,0    | 82,2 <sup>3</sup> | <b>93,2</b>         |
| Direktavkastning, %         | 6,5   | 6,7   | 7,2   | 8,7    | 7,1   | 6,9      | 7,0 <sup>3</sup>  | <b>7,0</b>          |
| Överskottsgrad, %           | 69,8  | 71,2  | 70,7  | 83,6   | 58,5  | 85,7     | 41,3 <sup>3</sup> | <b>68,2</b>         |

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2009 hade ägts de senaste tolv månaderna.

2 244 av de publika fastigheterna i Sverige ägs till 50 procent av Kungsliden. De ingår alla på raden Antal fastigheter och på övriga rader till 50 procent motsvarande fastigheternas påverkan på Kungslidens resultat och ställning.

3 Driftsnettot för Modulbyggnader har schablonmässigt belastats med avskrivningar/värdeförändringar om 122 Mkr.



# Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 dec 2009

## Resultaträkning

| Mkr   | Rapportperiod   |                 | Räkenskapsår    |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | 2009<br>okt–dec | 2008<br>okt–dec | 2009<br>jan–dec | 2008<br>jan–dec |
| Hyresintäkter                                     | 553,5           | 687,6           | 2 394,2         | 2 691,6         |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader               | 34,4            | 96,1            | 208,2           | 368,1           |
| <b>Nettoomsättning</b>                            | <b>587,9</b>    | <b>783,7</b>    | <b>2 602,4</b>  | <b>3 059,7</b>  |
| Fastighetskostnader                               | -142,7          | -202,1          | -624,4          | -768,6          |
| Produktionskostnader modulbyggnader               | -26,3           | -82,5           | -160,7          | -308,9          |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>418,9</b>    | <b>499,1</b>    | <b>1 817,3</b>  | <b>1 982,2</b>  |
| <b>Fastighetshandel</b>                           |                 |                 |                 |                 |
| Försäljningsintäkter, netto                       | 270,3           | 445,7           | 7 808,3         | 1 313,1         |
| Bokfört värde                                     |                 |                 |                 |                 |
| Anskaffningsvärde                                 | -262,3          | -287,1          | -6 755,1        | -1 044,7        |
| Realiserade värdeförändringar                     | -17,7           | -196,2          | -1 188,5        | -256,0          |
|   | <b>-280,0</b>   | <b>-483,3</b>   | <b>-7 943,6</b> | <b>-1 300,7</b> |
| <b>Handelsnetto</b>                               | <b>-9,7</b>     | <b>-37,6</b>    | <b>-135,3</b>   | <b>12,4</b>     |
| <b>Försäljnings- och administrationskostnader</b> | <b>-76,3</b>    | <b>-136,9</b>   | <b>-286,4</b>   | <b>-389,6</b>   |
| <b>Finansnetto</b>                                | <b>-196,3</b>   | <b>-241,0</b>   | <b>-846,6</b>   | <b>-986,1</b>   |
| <b>Orealiserade värdeförändringar</b>             |                 |                 |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter                           | -97,2           | -67,9           | -311,6          | -213,0          |
| Finansiella instrument                            | 1,9             | -1 477,6        | 113,2           | -1 590,4        |
|   | <b>-95,3</b>    | <b>-1 545,5</b> | <b>-198,4</b>   | <b>-1 803,4</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                        | <b>41,3</b>     | <b>-1 461,9</b> | <b>350,6</b>    | <b>-1 184,5</b> |
| <b>Skatt</b>                                      | <b>-130,9</b>   | <b>150,6</b>    | <b>-101,1</b>   | <b>223,0</b>    |
| <b>Periodens resultat efter skatt<sup>1</sup></b> | <b>-89,6</b>    | <b>-1 311,3</b> | <b>249,5</b>    | <b>-961,5</b>   |
| <b>Resultat per aktie<sup>2</sup></b>             | <b>-0,70</b>    | <b>-9,60</b>    | <b>1,80</b>     | <b>-7,00</b>    |

1. Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Före och efter utspädningseffekt. Utestående och genomsnittligt antal aktier uppgår till 136 502 064 stycken för samtliga perioder.

## Rapport över totalresultat

| Mkr  | Rapportperiod   |                 | Räkenskapsår    |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 2009<br>okt–dec | 2008<br>okt–dec | 2009<br>jan–dec | 2008<br>jan–dec |
| Periodens resultat efter skatt             | -89,6           | -1 311,3        | 249,5           | -961,5          |
| Valutakursdifferenser                      | 26,3            | 77,5            | -30,3           | 78,2            |
| <b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b> | <b>-63,3</b>    | <b>-1 233,8</b> | <b>219,2</b>    | <b>-883,3</b>   |

1. Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning

| Mkr                                   | 09-12-31        | 08-12-31        |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                 |                 |
| Fastigheter                           | 21 860,5        | 28 575,8        |
| Fordringar och övrigt                 | 1 658,8         | 1 504,1         |
| Likvida medel                         | 689,1           | 641,6           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>24 208,4</b> | <b>30 721,5</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                 |                 |
| Eget kapital                          | 7 079,2         | 7 064,8         |
| Räntebärande skulder                  | 14 437,3        | 20 742,7        |
| Ej räntebärande skulder               | 2 691,9         | 2 914,0         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>24 208,4</b> | <b>30 721,5</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital

| Mkr                     | 09-12-31       | 08-12-31       |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b> | <b>7 064,8</b> | <b>9 040,1</b> |
| Utdelning               | -204,8         | -1 092,0       |
| Årets totalresultat     | 219,2          | -883,3         |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>7 079,2</b> | <b>7 064,8</b> |

## Rapport över kassaflöden

| Mkr   | Rapportperiod   |                 | Räkenskapsår    |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | 2009<br>okt-dec | 2008<br>okt-dec | 2009<br>jan-dec | 2008<br>jan-dec |
| <b>Rörelsen</b>   |                 |                 |                 |                 |
| Resultat före skatt   | 41,3            | -1 461,9        | 350,6           | -1 184,5        |
| Handelsnetto  | 9,7             | 37,6            | 135,3           | -12,4           |
| Orealiserade värdeförändringar  | 95,3            | 1 545,5         | 198,4           | 1 803,4         |
| Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen | -5,7            | -2,5            | 2,8             | 2,6             |
| Betald skatt  | 2,3             | 27,5            | -72,7           | -37,6           |
| <b>Kassaflöde från rörelsen</b>   | <b>142,9</b>    | <b>146,2</b>    | <b>614,4</b>    | <b>571,5</b>    |
| Förändringar i rörelsekapital   | -855,7          | -496,5          | -1 171,2        | 1 540,4         |
| <b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>      | <b>-712,8</b>   | <b>-350,3</b>   | <b>-556,8</b>   | <b>2 111,9</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                         | <b>-278,3</b>   | <b>151,2</b>    | <b>2 184,1</b>  | <b>-706,8</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                        | <b>1 026,2</b>  | <b>255,9</b>    | <b>-1 574,1</b> | <b>-1 411,9</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>35,1</b>     | <b>56,8</b>     | <b>53,2</b>     | <b>-6,8</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                   | <b>653,7</b>    | <b>575,0</b>    | <b>641,6</b>    | <b>633,9</b>    |
| Kursdifferens i likvida medel   | 0,4             | 9,8             | -5,6            | 14,5            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                     | <b>689,2</b>    | <b>641,6</b>    | <b>689,2</b>    | <b>641,6</b>    |

## Resultaträkning för moderbolaget

| Mkr                        | Rapportperiod   |                 | Räkenskapsår    |                 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                            | 2009<br>okt-dec | 2008<br>okt-dec | 2009<br>jan-dec | 2008<br>jan-dec |
| Administrationskostnader   | -3,1            | 0,3             | -8,1            | -10,6           |
| Finansnetto                | 994,2           | 1 547,8         | 790,1           | 1 559,3         |
| <b>Resultat före skatt</b> | <b>991,1</b>    | <b>1 548,1</b>  | <b>782,0</b>    | <b>1 548,7</b>  |
| Skatt på årets resultat    | -33,2           | 201,9           | 21,8            | 152,0           |
| <b>Periodens resultat</b>  | <b>957,9</b>    | <b>1 750,0</b>  | <b>803,8</b>    | <b>1 700,7</b>  |

## Balansräkning för moderbolaget

| Mkr                                   | 09-12-31        | 08-12-31        |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                 |                 |
| Andelar i koncernföretag              | 6 695,4         | 6 682,7         |
| Fordringar hos koncernföretag         | 5 384,7         | 2 194,7         |
| Externa fordringar och övrigt         | 820,1           | 1 217,4         |
| Likvida medel                         | 123,4           | 362,3           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>13 023,6</b> | <b>10 457,1</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                 |                 |
| Eget kapital                          | 6 231,3         | 5 632,3         |
| Långfristiga skulder                  | 754,9           | 496,0           |
| Skulder till koncernföretag           | 5 289,8         | 3 335,6         |
| Övriga skulder                        | 747,6           | 993,2           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>13 023,6</b> | <b>10 457,1</b> |

# Ekonomisk redovisning 1 jan–31 dec 2009

## Segmentsrapportering

| Mkr                       | Kommersiella fastigheter |                 | Publika fastigheter |                 | Äldreboende Tyskland |                 | Nordic Modular  |                 | Övrigt/koncern-gemensamt <sup>1</sup> |                 | Totalt Kungsleden |                 |
|---------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|                           | 2009<br>jan–dec          | 2008<br>jan–dec | 2009<br>jan–dec     | 2008<br>jan–dec | 2009<br>jan–dec      | 2008<br>jan–dec | 2009<br>jan–dec | 2008<br>jan–dec | 2009<br>jan–dec                       | 2008<br>jan–dec | 2009<br>jan–dec   | 2008<br>jan–dec |
| Nettoomsättning           | 1 051,1                  | 1 044,3         | 997,5               | 1 316,8         | 95,8                 | 75,3            | 458,0           | 623,3           |                                       |                 | 2 602,4           | 3 059,7         |
| Bruttoresultat            | 758,8                    | 717,9           | 685,9               | 897,7           | 92,3                 | 73,4            | 280,4           | 293,2           |                                       |                 | 1 817,3           | 1 982,2         |
| Resultat före skatt       | 113,3                    | -551,2          | 48,8                | -574,5          | 39,9                 | -101,7          | 172,0           | 73,0            | -23,2                                 | -30,1           | 350,6             | -1 184,5        |
| Fastigheter               | 10 257,7                 | 10 421,8        | 8 396,1             | 15 470,7        | 1 739,4              | 1 256,8         | 1 467,3         | 1 426,5         |                                       |                 | 21 860,5          | 28 575,8        |
| Förvärv och investeringar | 648,8                    | 1 381,8         | 363,4               | 2 488,7         | 550,5                | 189,8           | 43,9            | 121,9           |                                       |                 | 1 606,6           | 4 182,2         |
| Försäljningspriser, netto | 542,5                    | 1 167,4         | 7 257,7             | 140,0           |                      |                 | 8,1             | 5,7             |                                       |                 | 7 808,3           | 1 313,1         |

1 Övrigt/koncern-gemensamt avser funktionerna transaktion och analys samt central administration.

## Nyckeltal

| Mkr  | Rapportperiod   |                 | Räkenskapsår    |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 2009<br>okt–dec | 2008<br>okt–dec | 2009<br>jan–dec | 2008<br>jan–dec |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                  |                 |                 |                 |                 |
| <i>Intjäningskapacitet</i>                   |                 |                 |                 |                 |
| Direktavkastning, %                          |                 |                 | 7,0             | 6,5             |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                  |                 |                 | 93,2            | 95,0            |
| Överskottsgrad, %                            |                 |                 | 68,2            | 68,2            |
| <i>Utfall</i>                                |                 |                 |                 |                 |
| Direktavkastning, %                          | 7,7             | 6,6             | 7,0             | 7,1             |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                  | 90,8            | 94,4            | 93,3            | 94,6            |
| Överskottsgrad, %                            | 74,2            | 75,0            | 73,9            | 71,4            |
| <b>Finansiella</b>                           |                 |                 |                 |                 |
| Periodens resultat efter skatt, Mkr          | -90             | -1 311          | 250             | -962            |
| Utdelningsgrundande resultat, Mkr            | 6               | 305             | 1 022           | 840             |
| Avkastning på totalt kapital, %              | 5,6             | 4,4             | 5,1             | 5,1             |
| Avkastning på eget kapital, %                | -5,0            | -68,4           | 3,5             | -11,9           |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %          | 6,5             | 23,2            | 5,8             | 5,6             |
| Räntetäckningsgrad, ggr                      | 1,7             | 1,3             | 1,6             | 1,6             |
| Soliditet, %                                 |                 |                 | 29,3            | 23,0            |
| Skuldsättningsgrad, ggr                      |                 |                 | 2,0             | 2,9             |
| Belåningsgrad, %                             |                 |                 | 66,0            | 72,6            |
| Kassaflöde från rörelsen, Mkr                | 143             | 146             | 614             | 572             |
| <b>Data per aktie</b>                        |                 |                 |                 |                 |
| Börskurs, kr                                 |                 |                 | 49,20           | 54,00           |
| Beslutad utdelning (föreslagen för 2009), kr |                 |                 | 3,75            | 1,50            |
| Totalavkastning, %                           |                 |                 | 5,0             | -22,9           |
| Direktavkastning, %                          |                 |                 | 15,2            | 2,8             |
| P/E-tal, ggr <sup>1</sup>                    |                 |                 | 27,3            | -7,7            |
| P/CE-tal, ggr <sup>2</sup>                   |                 |                 | 7,2             | 11,7            |
| Bruttoresultat, kr                           | 3,10            | 3,50            | 13,30           | 14,40           |
| Periodens resultat efter skatt, kr           | -0,70           | 9,60            | 1,80            | -7,00           |
| Utdelningsgrundande resultat, kr             | 0,10            | 2,20            | 7,50            | 6,20            |
| Fastigheternas bokförda värde, kr            |                 |                 | 160,10          | 209,30          |
| Eget kapital, kr                             |                 |                 | 51,90           | 51,80           |
| Kassaflöde från rörelsen, kr                 | 1,00            | 1,10            | 4,50            | 4,20            |
| Utestående aktier <sup>3</sup>               | 136 502 064     | 136 502 064     | 136 502 064     | 136 502 064     |
| Genomsnittligt antal aktier <sup>3</sup>     | 136 502 064     | 136 502 064     | 136 502 064     | 136 502 064     |

1 Ny definition P/E-tal: börskurs vid periodens utgång i förhållande till årets resultat för perioden per aktie.

2 Ny definition P/CE-tal: börskurs vid periodens ingång i förhållande till utdelningsgrundande resultat för perioden per aktie.

3 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

För definitioner se Kungsledens webbplats, [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

## RAPPORTENS AVGIVANDE

Bokslutskommunikén för perioden januari–december 2009 ger en rättvisande översikt 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.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 18 februari 2010

Per-Anders Ovin  
Ordförande

Leif Garph  
Styrelseledamot

Magnus Meyer  
Styrelseledamot

Jan Nygren  
Styrelseledamot

Jonas Nyrén  
Styrelseledamot

Charlotta Wikström  
Styrelseledamot

Thomas Erséus  
Styrelseledamot och  
verkställande direktör



## Flerårsöversikt

### Resultaträkningar i sammandrag

| Mkr  | 2009       | 2008          | 2007         | 2006         | 2005         |
|--|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning                            | 2 602      | 3 060         | 2 612        | 2 349        | 1 845        |
| Bruttoresultat                             | 1 817      | 1 982         | 1 705        | 1 528        | 1 304        |
| Handelsnetto                               | -135       | 12            | 580          | 853          | 318          |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -286       | -390          | -316         | -246         | -152         |
| Finansnetto                                | -874       | -986          | -720         | -681         | -546         |
| Orealiserade värdeförändringar             | -198       | -1 803        | 1 372        | 2 120        | 1 191        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>351</b> | <b>-1 185</b> | <b>2 621</b> | <b>3 575</b> | <b>2 116</b> |
| Skatt                                      | -101       | 223           | -221         | -1           | -129         |
| <b>Resultat efter skatt</b>                | <b>250</b> | <b>-962</b>   | <b>2 400</b> | <b>3 574</b> | <b>1 987</b> |

### Finansiell ställning i sammandrag

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

# Flerårsöversikt

## Nyckeltal

|   | 2009   | 2008   | 2007   | 2006   | 2005   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                                       |        |        |        |        |        |
| Direktavkastning, %   | 7,0    | 6,5    | 6,4    | 6,5    | 7,2    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                       | 93,2   | 95,0   | 94,4   | 90,2   | 90,0   |
| Bokfört värde fastigheter, Mkr                                    | 21 861 | 28 576 | 25 737 | 23 106 | 25 750 |
| <b>Finansiella</b>  |        |        |        |        |        |
| Resultat efter skatt, Mkr   | 250    | -962   | 2 400  | 3 574  | 1 987  |
| Utdelningsgrundande resultat, Mkr                                 | 1 022  | 840    | 2 019  | 2 913  | 1 001  |
| Avkastning på totalt kapital, %                                   | 5,1    | 5,1    | 6,9    | 8,3    | 7,0    |
| Avkastning på eget kapital, %                                     | 3,5    | -11,9  | 25,6   | 43,7   | 37,5   |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                               | 5,8    | 5,6    | 7,6    | 9,1    | 7,7    |
| Räntetäckningsgrad, ggr   | 1,6    | 1,6    | 2,7    | 3,1    | 2,7    |
| Soliditet, %  | 29,3   | 23,0   | 27,6   | 40,0   | 24,2   |
| Belåningsgrad, %  | 66,0   | 72,6   | 81,9   | 55,3   | 69,9   |
| <b>Data per aktie</b>   |        |        |        |        |        |
| Resultat efter skatt, kr <sup>1,2</sup>                           | 1,80   | -7,00  | 17,60  | 26,20  | 16,00  |
| Utdelningsgrundande resultat, kr <sup>1</sup>                     | 7,50   | 6,20   | 14,80  | 21,30  | 8,10   |
| Beslutad utdelning/inlösen (föreslagen för 2009), kr <sup>1</sup> | 3,75   | 1,50   | 19,50  | 11,00  | 4,00   |

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

2 Någon utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

## Fastighetsförteckning 1 jan – 31 dec 2009

### KÖPTA FASTIGHETER

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



# Fastighetsförteckning 1 jan – 31 dec 2009

## SÅLDA FASTIGHETER

| Fastighetsförteckning                | Kommun                 | Ort                     | Adress                                | Byggår             | Uthyrningsbar yta, kvm |                    |        |       |       |                  | Total yta      |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------|-------|-------|------------------|----------------|
|                                      |                        |                         |                                       |                    | Affär                  | Industri/<br>lager | Kontor | Skola | Vård  | Äldre-<br>boende |                |
| <b>Marknadsområde Mellan</b>         |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| <b>Affär</b>                         |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Gnr 30 Bnr 37                        | Karlstad               | Klöfta                  | Dyrskuevegen 7, Ullensaker-Klöfta     | 2007               | 2 800                  |                    |        |       |       |                  | 2 800          |
| <b>Kontor</b>                        |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Livia 16                             | Västerås               | Västerås                | Skomakargatan 2                       | 1992               |                        |                    | 6 896  |       |       | 1 150            | 8 046          |
| <b>Övrigt Kommersiella</b>           |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Lantmästaren 9<br>Närby 1:72, del av | Karlstad<br>Söderhamn  | Karlstad<br>Söderhamn   | Norra Kyrkogatan 4                    | 1991               |                        |                    | 896    |       | 1 815 |                  | 2 711          |
| <b>Marknadsområde Nord</b>           |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| <b>Affär</b>                         |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Singeln 12                           | Umeå                   | Umeå                    | Formvägen 8 D                         | 1992               | 1 425                  |                    |        |       |       |                  | 1 425          |
| <b>Kontor</b>                        |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Tor 6                                | Nordmaling             | Nordmaling              | Kyrkogatan 8                          | 1990               |                        | 40                 | 735    |       |       | 80               | 855            |
| Syllen 3                             | Umeå                   | Umeå                    | Industrivägen 10                      | 1968               | 320                    | 232                | 1 228  |       |       |                  | 1 780          |
| Syllen 5                             | Umeå                   | Umeå                    | Industrivägen 12                      | 1965               | 481                    | 289                | 3 979  |       |       |                  | 4 749          |
| Schablonden 7                        | Umeå                   | Umeå                    | Läringsgatan 8                        | 1974               |                        | 100                | 884    |       |       |                  | 984            |
| <b>Övrigt Kommersiella</b>           |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Laxen 4                              | Nordmaling             | Nordmaling              | Kungsvägen 43                         | 1950               |                        |                    | 265    |       |       | 285              | 550            |
| <b>Affär</b>                         |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Nordanvinden 3<br>Valen 3            | Lund<br>Vimmerby       | Lund<br>Vimmerby        | Nordanväg 5-9<br>Magasinsgatan 6      | 1966<br>1985       | 1 665<br>2 690         |                    | 1 374  |       |       |                  | 3 039<br>2 690 |
| <b>Industri/Lager</b>                |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Smörblomman 16                       | Borgholm               | Borgholm                | Hammarvägen 6                         | 1980/1992          |                        | 519                |        |       |       |                  | 519            |
| Sunnanå 12:20                        | Buröv                  | Arlöv                   | Staffanstorpsvägen 111                | 2005               |                        | 1 450              |        |       |       |                  | 1 450          |
| Husgerådet 1                         | Kalmar                 | Kalmar                  | Karlstorpsvägen 16                    | 1991/2000<br>/2002 |                        | 1 880              |        |       |       |                  | 1 880          |
| Kvartsen 6                           | Lund                   | Lund                    | Skiffervägen 25                       | 1988               |                        | 4 650              |        |       |       |                  | 4 650          |
| Boken 1                              | Mörbylånga             | Mörbylånga              | Köpmangatan 12                        | 1990               |                        | 589                |        |       |       |                  | 589            |
| Ripan 7                              | Nybro                  | Nybro                   | Jutegatan 2                           | 1960/ 1998         |                        | 393                |        |       |       |                  | 393            |
| Ratten 2                             | Oskarshamn             | Oskarshamn              | Primovägen 6                          | 1967               |                        | 15 479             | 2 110  |       |       | 270              | 17 859         |
| <b>Kontor</b>                        |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Kvarnen 9                            | Kalmar                 | Kalmar                  | Skeppsbron 47                         | 1929               |                        |                    | 1 643  |       | 1 013 |                  | 2 656          |
| Kvarnen 13                           | Kalmar                 | Kalmar                  | S Långgatan 60 A o B                  | 1929               |                        |                    | 517    |       |       | 20               | 4 164          |
| Översten 3                           | Kalmar                 | Kalmar                  | Flottiljvägen 24                      | 1993               |                        |                    | 818    |       |       | 9                | 2 415          |
| Fältsippan 8                         | Malmö                  | Malmö                   | Rimfrostgatan 1                       | 1986/ 2000         |                        | 3 625              |        |       |       |                  | 3 625          |
| Brudbuketten 11                      | Malmö                  | Malmö                   | Russgatan 8                           | 1988               |                        |                    | 1 344  |       |       |                  | 1 344          |
| <b>Marknadsområde Öst</b>            |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| <b>Affär</b>                         |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Ringnyckeln 1                        | Huddinge               | Skogås                  | Svarvarvägen 6                        | 1973               | 149                    | 6 208              | 395    |       |       | 409              | 7 161          |
| <b>Industri/Lager</b>                |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Valvakan 3, Linköping                | Linköping              | Linköping               | Strids gata 25-27                     | 1992               |                        | 2 386              |        |       |       |                  | 2 386          |
| Nylonstrumpan 3                      | Linköping              | Linköping               | Skonbergavägen 41                     | 1968               |                        | 4 653              |        |       |       |                  | 4 653          |
| Hästholmen 5                         | Stockholm              | Skårholmen              | Ekholsmsvägen 19-21                   | 1984/ 1987         |                        | 1 231              | 60     |       |       |                  | 1 291          |
| Reparatören 2                        | Täby                   | Täby                    | Reprovägen 3                          | 1950               |                        | 1 694              | 244    |       |       |                  | 1 938          |
| <b>Äldreboende</b>                   |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Kopparrn 11<br>Tuna 3:30, 3:182      | Stockholm<br>Österåker | Stockholm<br>Åkersberga | Erstagatan 32-34<br>Österskärsvägen 3 | 1929/ 1995<br>1994 | 144                    |                    | 57     |       |       | 3 085<br>1 394   | 3 286<br>6 422 |
| <b>Övrigt Publika</b>                |                        |                         |                                       |                    |                        |                    |        |       |       |                  |                |
| Taktipinnen 1, del av                | Norrköping             | Norrköping              | Folkborgsvägen 1                      | -                  |                        |                    | 350    |       |       |                  | 350            |

## Adresser

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

|                      |                   |                  |                   |                          |                      |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Huvudkontor</b>   | <i>Göteborg</i>   | <i>Jönköping</i> | <i>Malmö</i>      | <i>Uddevalla</i>         | <i>Umeå</i>          |
| Medborgarplatsen 25  | Lilla Bommen 6    | Oxtorgsgatan 3   | Kungsgatan 6      | Tyggården 1B             | N Obbolavägen 89     |
| Box 70414            | Box 11284         | Box 543          | 211 49 Malmö      | 451 34 Uddevalla         | 904 22 Umeå          |
| 107 25 Stockholm     | 404 26 Göteborg   | 551 17 Jönköping | Tel 040-17 44 00  | Tel 0522-79 150          | Tel 090-12 44 22     |
| Tel 08-503 052 00    | Tel 031-755 56 00 | Tel 036-16 70 07 | Fax 040-17 44 19  | Fax 0522-79 350          | Fax 090-13 83 24     |
| Fax 08-503 052 01    | Fax 031-755 56 01 | Fax 036-16 70 03 |                   |                          |                      |
| <b>Övriga kontor</b> | <i>Härnösand</i>  | <i>Karlstad</i>  | <i>Norrköping</i> | <i>Upplands Väsby</i>    | <i>Västerås</i>      |
| <i>Borås</i>         | Magasingatan 5    | Fredsgatan 3B    | Vikboplan 7       | (Nordic Modular)         | Björnövägen 12       |
| Smörhulegatan 2      | 871 45 Härnösand  | Box 1037         | 602 29 Norrköping | Hotellvägen 5            | 721 31 Västerås      |
| 507 42 BORÅS         | Tel 0611-822 60   | 651 15 Karlstad  | Tel 011-19 07 00  | Box 914                  | Tel 021-12 52 70     |
| Tel 033-41 57 24     | Fax 0611-822 69   | Tel 054-17 50 00 | Fax 011-12 05 30  | 194 29 Upplands<br>Väsby | Fax 021-12 52 90     |
| Fax 033-415 731      |                   | Fax 054-17 50 01 |                   | Tel 08-590 994 40        |                      |
|                      |                   |                  | <i>Nyköping</i>   | Fax 08-590 759 10        | <i>Växjö</i>         |
|                      |                   |                  | Stora Torget 5    |                          | Västra Esplanaden 9A |
|                      |                   |                  | 611 25 Nyköping   |                          | 360 30 Växjö         |
|                      |                   | <i>Linköping</i> | Fax 0155-26 79 20 |                          | Tel 0470-281 20      |
|                      |                   | Barnhemsgatan 4  |                   |                          | Fax 0470-281 40      |
|                      |                   | 582 24 Linköping |                   |                          |                      |
|                      |                   | Tel 013-12 88 68 |                   |                          |                      |

# Detta är Kungsleden

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

## FÖRETAGET

Kungsleden är ett fastighetsbolag som alltid är öppet för nya affärsmöjligheter – oavsett vad det är för typ av fastighet eller var den ligger. En långsiktigt hög och stabil avkastning är det som styr med riskspridning som en viktig ingrediens. Kungsledens ägande och förvaltning styrs inte av geografi eller kategori utan av de affärsmöjligheter bolaget ser i platser, byggnader, lokaler och ytor. Tack vare engagerade och kompetenta medarbetare möjliggörs värdefulla kundlösningar, som bidrar till en långsiktigt hög och stabil avkastning. Målsättningen är att alltid leva nära marknaden och se nya mönster som kan utvecklas till nytta för kunder och ägare.

Äldreboende, Skola och Vård är fastighetskategorierna med speciella krav där Kungsleden är en ledande aktör. Sedan 2009 äger Kungsleden och Tredje AP-fonden hälften var i det nybildade fastighetsbolaget Hemsö som förvaltar portföljen med Publika fastigheter.

## AFFÄRSMODELL

Affärsmodellen är inriktad på att kontinuerligt utveckla fastighetsportföljens sammansättning och kvalitet, med målet att förbättra portföljens riskjusterade avkastning. I praktiken innebär det att aktivt arbeta med förvaltning och förädling av fastigheterna och samtidigt leta efter affärsmöjligheter vilket kan innebära både köp och försäljningar.

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

stabiliseras genom diversifiering inom fastighetskategorierna och geografiska lägen, samt genom olika hyresgästkategorierna och längden på hyresavtalen.

## VERKSAMHET

Verksamheten är organiserad i tre divisioner som var och en för sig ansvarar för förvaltning och uthyrning inom sitt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter är i huvudsak koncentrerade till kategorierna Kontor, Industri/lager och Affär. Publika fastigheter är fördelade på kategorierna Äldreboende, Skola och Vård. Kungsleden äger även äldreboenden i Tyskland. Nordic Modular producerar, säljer och hyr ut lokaler i modulbyggnader.

Vid årsskiftet utgjorde 47 procent av Kungsledens bokförda värde Kommersiella fastigheter, 38 procent Publika fastigheter, 8 procent Äldreboenden i Tyskland samt 7 procent Nordic Modular. Publika fastigheter motsvarar ägarandelen om 50 procent i Hemsö.

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

## KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder, nytänkande och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder representerar ett axplock av svenskt näringsliv och offentlig förvaltning i cirka 130 kommuner i Sverige. Hyresgästerna är både

småföretagare och storbolag men även skolbarn och äldre vistas och lever i Kungsledens fastigheter.

Knappt 38 procent av det samlade fastighetsbeståndet hyrs ut till den offentliga sektorn eller till hyresgäster vars verksamhet är offentligt finansierad. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är för kunder inom den publika verksamheten cirka åtta år och för kunder inom den kommersiella verksamheten cirka sex år.

## VISION

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

## AFFÄRSIDÉ

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

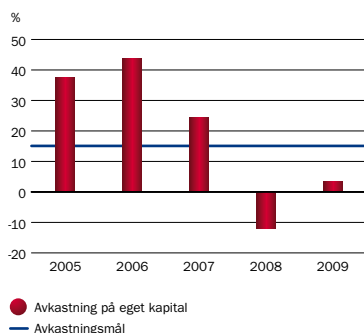
## FINANSIELLA MÅL

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

## AKTIEN

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.

## Avkastning på eget kapital



## Räntetäckningsgrad

