

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2015

# Q3:2015

*”Vi når 27 miljarder kronor i fastighetsvärde före årets slut – nu läggs allt fokus på aktiv och värdeskapande förvaltning och utveckling”*

BILJANA PEHRSSON, VD



# KUNGSLEDEN

# Danderyd Kluster

BOKFÖRT  
VÄRDE, MKR:

24 346

NÄRVARO  
I ANTAL  
KOMMUNER:

71

ANTAL  
FASTIGHETER:

289

ANDEL  
KONTORSFAST-  
IGHETER, %:

62

## NYA KUNGSLEDENS FOKUSOMRÅDEN

- *Ökad kvalitet i fastighetsbeståndet och tonvikt på kontor*
- *Storstadsregionerna ska representera minst halva fastighetsportföljen*
- *Klustrade fastigheter ger ett förbättrat kund-erbjudande samt operationella och ekonomiska fördelar*
- *Effektivare förvaltning genom minskad geografisk spridning, från 141 till färre än 70 kommuner*

## VISION

*Kungsleden skapar attraktiva platser som berikar människors arbetsdag.*

## AFFÄRSIDÉ

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

## KUNDERBJUDANDE

*Kungsleden ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt läge och till rätt pris. Vi ska alltid leverera det lilla extra.*

VÄLKOMMEN  
HEM

# TREDJE KVARTALET

KOMMENTARER TILL HÄNDELSENER UNDER OCH EFTER TREDJE KVARTALET

- Driftnettot för tredje kvartalet var 409 Mkr, vilket är bättre än både föregående kvartal om 362 Mkr och samma kvartal föregående år om 404 Mkr. Driftnettot på rullande 12 månaders basis förbättrades till 1 443 Mkr (1 437).
- Finansnettot fortsatte att förbättras tack vare lägre genomsnittlig lånevolym, refinansiering till lägre upplåningskostnad och lösen av gamla ränteswappar med hög kupong. Kungsledens snittränta gick ned från 3,2 procent till 3,0 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 274 Mkr (217).
- Värdet på fastigheterna i tredje kvartalet har ökat med 315 Mkr, varav 202 Mkr var realiserad värdeförändring tack vare lägre direktavkastningskrav och 113 Mkr utgörs av värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter. Det genomsnittliga avkastningskravet i Kungsledens portfölj har sjunkit från 6,9 procent till 6,7 procent som ett resultat av nyförvärvade fastigheter med lägre initial direktavkastning och sänkta avkastningskrav.
- Vi gör vårt största förvärv någonsin i Stockholm om 3 miljarder kronor efter kvartalet och skapar ett nytt innerstadskluster med ett samlat bestånd om 88 500 kvm kontor och hotell i expansiva Gärdet-Frihamnen, en del av Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna tillträds den 1 december och då kommer det totala fastighetsbeståndet att uppgå till 27 miljarder kronor.

## TREDJE KVARTALET



Ökning med 3,2 procent till 570 Mkr (552).



Förbättring med 26 procent till 274 Mkr (217), motsvarande 1,51 kronor (1,81<sup>1</sup>) per aktie.



Värdeökningen motsvarade 0,8 procent av fastighetsvärdet.

## DELÅRSPERIODEN



Minskning med 0,8 procent till 1 655 Mkr (1 669).



Förbättring med 13 procent till 651 Mkr (575), motsvarande 3,57 kronor (4,81<sup>1</sup>) per aktie.



Värdeökningen motsvarade 3,5 procent av fastighetsvärdet.

NYCKELTAL <sup>1</sup>	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
<b>FINANSIELLA</b>				
Förvaltningsresultat, kr per aktie <sup>2</sup>	1,51	1,81	4,49	5,02
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr per aktie <sup>2</sup>	1,77	1,83	9,55	Neg.
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr per aktie <sup>2</sup>	1,77	2,00	8,84	Neg.
Eget kapital, kr per aktie <sup>2</sup>	55,18	52,46	55,18	50,01
Avkastning på eget kapital, %	13,0	15,6	18,4	Neg.
Driftnetto - fastigheter, Mkr	409	404	1 443	1 491
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>3</sup>	3,3	2,5	2,5	2,2
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	87,5	90,1	90,2
Snitthyra, kr/kvm			962	921
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm			281	256

1. Kungsledens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Dotterbolaget Nordic Modular Group ingår därför som avvecklad verksamhet 2015, och som helägt dotterföretag 2014.

2. Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 3 2015 samt perioden jan-sep 2015 är 182 002 752 (136 502 064).

3. Kungsledens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Definitionen för räntetäckningsgrad har ändrats. Se årsredovisning 2014 för aktuella definitioner.

# 27 MILJARDERS FASTIGHETS- PORTFÖLJ REDAN I ÅR

## OPERATIVA FRAMSTEG

Under årets första nio månader har vi optimerat och expanderat vår fastighetsportfölj. Vi har förstärkt våra befintliga klusterområden och drivit de prioriterade fastighetsutvecklingsprojekten vidare. Vi har implementerat en ny och plattare organisation för hela företaget, förstärkt förvaltningen med nya marknadsområdeschefer, förvaltare och uthyrare. Nyuthyrningen går bra med flera nya stora hyresavtal, till exempel det nu senast tecknade hyresavtalet med Regus i vår fastighet Kista One. Driftnettot och förvaltningsresultatet har utvecklats väl.

Vi har också flyttat vårt huvudkontor till vår egen fastighet på Warfvings väg på västra Kungsholmen i Stockholm. Flytten innebär en bättre arbetsmiljö i nya fräscha lokaler, som för övrigt är nominerade till Sveriges Snyggaste Kontor. Vad viktigare är: utformningen av de nya lokalerna återspeglar vår identitet som långsiktig fastighetsägare och hyresvärd. Årets stora händelse inträffade dock efter delårsperiodens utgång.

## STÄRKT POSITION I STOCKHOLM MED NYTT KLUSTER OM 89 000 KVM

Ett bärande inslag i Kungsledens strategi är att öka fastighetsbeståndet i svenska städer och regioner där det finns växtkraft och lokalefterfrågan. Särskilt har vi arbetat för att förstärka vår position i Stockholm. Skälet är uppenbart, den ekonomiska tillväxten i Stockholm är en av de högsta i Europa och Stockholm är den ledande huvudstadsregionen i Europa när det gäller innovationskraft. De positiva effekterna på lokalefterfrågan är tydliga; vakansgraden på kontor i Stockholm är 9 procent och för innerstaden nedåt 5 procent.

Av denna anledning har vi haft som uttalat mål att komplettera våra kluster i Kista och Danderyd med ett kluster innanför tullarna. Och nu har vi efter idogt arbete i marknaden kommit i mål med ett av våra största förvärv någonsin, en fastighetsportfölj om 96 000 kvm uthyrbar yta till ett värde av 3 miljarder kronor. Genom förvärvet får vi ett nytt innerstadskluster med ett samlat bestånd om 88 500 kvm kontor och hotell på expansiva Gärdet-Frihamnen – en del av Norra Djurgårdsstaden.

Beståndet på Gärdet-Frihamnen är ett perfekt exempel på ett Kungsledenkluster; samlade fastigheter med bra tillgänglighet i ett område med god underliggande efterfrågan. Stadsdelen är ett av Stockholms främsta stadsutvecklingsområden, där 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser växer fram med helt ny infrastruktur i form av Norra Länken och Spårväg City.

I dagsläget ligger hyrorerna i de förvärvade fastigheterna under marknadshyrorerna i området. Vi ser därför stora möjligheter i att vidareutveckla och förädla fastigheterna för att ta tillvara på den hyrespotential som finns och skapa värde över tid. Stockholms andel av Kungsledens totala fastighetsportfölj ökar med förvärvet till strax över 40 procent. För tre år sedan var andelen knappt 9 procent.

## FOKUS PÅ AKTIV FÖRVALTNING OCH UTVECKLING AV PORTFÖLJ OM 27 MILJARDER KRONOR

Kungsleden har genom det stora förvärvet av Gärdet-Frihamnen



slutfört den första fasen av sin strategiplan. Vårt uttalade mål sedan nyemissionen för ett år sedan har varit att bygga en fastighetsportfölj om 25 miljarder kronor senast 2017. Nu når vi ett år före tidtabell ett fastighetsvärde om 27 miljarder kronor med 76 procent av beståndet i våra fyra storstadsområden. Företagets intjäningskapacitet ökar härigenom kraftigt. Vi har den tillräckliga storleken och vi har rätt sorts fastigheter i områden som är eftertraktade idag och i framtiden.

Nu är det dags för verkstad. Vårt fokus kommer att ligga på att trimma in portfölj och organisation, att aktivt förvalta och utveckla våra fastigheter. Och på leverans som syns på sista raden. Det förutsätter att vi fokuserar på våra kunder, att vi berikar befintliga och tillkommande hyresgästers arbetsdag genom att tillhandahålla attraktiva arbetsplatser och ge det lilla extra. Endast så skapas varaktigt värde i fastighetsverksamhet.

Vi vet vad vi vill och vi vet vart vi ska. Vår spännande resa fortsätter.

Stockholm 20 oktober 2015

**Biljana Pehrsson, VD**

**”JAG ÄR MYCKET NÖJD MED VÅRT STORA FÖRVÄRV  
– NU ÄR STOCKHOLM VÅR STÖRSTA MARKNAD MED ÖVER  
40 PROCENT AV FASTIGHETSVÄRDET”**

# RESULTATANALYS JAN-SEP 2015

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

### DRIFTNETTO

Driftnettot för delårsperioden uppgick till 1 104 Mkr (1 152). Driftnettot för tredje kvartalet var 409 Mkr, vilket är bättre än både föregående kvartal om 362 Mkr, och samma kvartal föregående år 404 Mkr. Driftnettot på rullande 12 månaders basis förbättrades till 1 443 Mkr (1 437).

### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkten för delårsperioden uppgick till 1 655 Mkr (1 669) och var 14 Mkr lägre än samma period föregående år. Förändringen är främst en följd av hyresavtalsförändringen med ABB som inneburit -19 Mkr i lägre hyresintäkter. Engångseffekter i form av förtidsinlösen, engångsfakturer och hyresgarantier uppgick till 6 Mkr. Till- och frånträden påverkar sammantaget hyresintäkterna med -1 Mkr.

HYRESINTÄKTER Mkr	Kr/kvm <sup>1</sup> 2014/2015 okt-sep	Totalt 2015 jan-sep	Totalt 2014 jan-sep
Hyresintäkter	953	1 655	1 669
<b>Summa</b>	<b>953</b>	<b>1 655</b>	<b>1 669</b>

1. Hyresintäkt rullande 12 månader med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter genom uthyr area med avdrag för area projektfastigheter.

### FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade med 34 Mkr till 551 Mkr (517) under delårsperioden. Driftkostnaderna steg med 4 Mkr jämfört med samma period föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd var ökningen i driftkostnaderna 4 Mkr medan nettoeffekten av till- och frånträden av fastigheter innebar en minskning om 8 Mkr. Under 2014 var driftkostnaderna särskilt låga på grund av upplösning av en kostnadsreserv från GE-förvärvet om 8 Mkr.

Underhållskostnaderna var i nivå med föregående år medan kostnaderna för tomträttsavgäld och fastighetsskatt ökade med 9 Mkr till följd av förändringar i fastighetsportföljen.

Kostnaderna för fastighetsadministration steg med 20 Mkr till 75 Mkr (55) jämfört med föregående år. En stor del av ökningen är hänförlig till att förvaltningsorganisationen har förstärkts och vakanser har tillsatts.

FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	Kr/kvm <sup>1</sup> 2014/2015 okt-sep	Totalt 2015 jan-sep	Totalt 2014 jan-sep
Drift	153	311	307
Underhåll	44	79	78
Fastighetsskatt och tomträtt	42	86	77
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>239</b>	<b>476</b>	<b>462</b>
Fastighetsadministration	41	75	55
<b>Summa</b>	<b>280</b>	<b>551</b>	<b>517</b>

1. Fastighetskostnader rullande 12 månader genom uthyrningsbar area med avdrag för projektfastigheter.

### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna under delårsperioden uppgick till 77 Mkr (69). Under tredje kvartalet i år sjönk försäljnings- och administrationskostnaderna jämfört med andra kvartalet i år med 1 Mkr till 26 Mkr (27).

### FINANSNETTOT

Finansnettot fortsatte att förbättras och uppgick till 376 Mkr (508) för delårsperioden, inklusive resultat om 19 Mkr från intressebolag, Nordic Modular Group. Förändringen beror till största delen på en lägre genomsnittlig lånevolym, refinansiering till lägre upplåningskostnad, lägre utfall i Stibor 90-dagar och lösen av gamla ränteswappar med hög kupong.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg till 274 Mkr (217) för kvartalet och för delårsperioden 651 Mkr (575). Det tredje kvartalets förvaltningsresultat var med bred marginal det bästa kvartalsresultatet sedan den nya strategin sjösattes för tre år sedan.

### VÄRDEFÖRÄNDRING I FASTIGHETER

Värdet på fastighetsbeståndet har ökat med 861 Mkr (408 Mkr). Förändringen beror framför allt på fortsatt sänkta avkastningskrav – per den 30 juni var avkastningskravet 6,9 procent att jämföra med 6,7 procent i slutet av delårsperioden – men även investeringar i fastigheter om 261 Mkr som haft en positiv effekt på värdet.

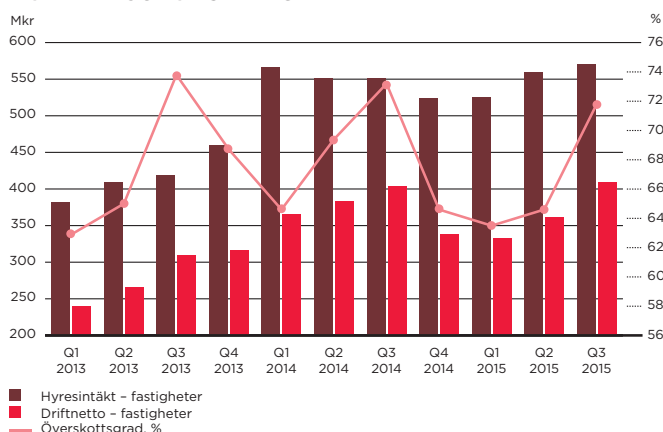
### OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FINANSIELLA INSTRUMENT

De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument har förbättrats till 81 Mkr (-319), till följd av löpande räntebetalningar i ränteswappar vilket i viss mån motverkats av fallande marknadsräntor.

### PERIODENS RESULTAT FÖR KVARVARANDE OCH AVVECKLAD VERKSAMHET

Periodens resultat för delårsperioden blev 1 215 Mkr (-1 124). Jämförelsesiffran är belastad med den reservering som gjordes andra kvartalet 2014 och som hänför sig till den skattedom som kommunicerades under samma period.

### ÖVERSKOTTSGRAD, % KVARTALSUTVECKLING



# FASTIGHETSFÖRVALTNING

## RESULTAT OCH INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsledens fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2015 av 289 fastigheter (310) och är indelat i fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen, region Göteborg samt region Malmö. På nästa sida och här nedan presenteras resultat och intjäningskapacitet per fastighetskategori och region.

Driftnettot i Kungsledens fastighetsförvaltning ökade till 409 Mkr (404) under det tredje kvartalet 2015.

Intjäningskapaciteten baseras på fastighetsbeståndet per den 30 september och visar vilket driftnetto dessa fastigheter skulle ha givit om de ägts de senaste tolv månaderna. Driftnettot är beräknat efter kostnader för fastighetsadministration om 104 Mkr. I intjäningskapaciteten särredovisas projektfastigheter som separat fastighetskategori.

INTJÄNINGSKAPACITET PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa exkl. projekt- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	114	101	52	13	280	9	289
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 097	1 135	241	40	2 513	85	2 598
Hyresvärde, Mkr	1 431	751	260	47	2 489	87	2 576
Hyresintäkter, Mkr	1 298	683	234	44	2 259	61	2 320
Driftnetto, Mkr <sup>1</sup>	840	496	151	26	1 513	29	1 542
Bokfört värde, Mkr	14 677	6 266	2 367	342	23 652	694	24 346
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	90,7	91,0	90,0	93,2	90,7	70,4	90,1
Area uthyrningsgrad, %	84,7	90,5	89,6	87,4	87,8	60,6	86,9
Direktavkastning, % <sup>1</sup>	5,7	7,9	6,4	7,7	6,4	4,2	6,3
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>	64,7	72,6	64,4	60,5	67,0	47,7	66,5

1. Intjäningskapaciteten baseras på fastighetsbeståndet per 30 september och visar vilket driftnetto dessa fastigheter skulle ha givit om de ägts de senaste tolv månaderna.

## AKTIV FÖRVALTNING

Arbetet med att stärka förvaltningsorganisationen och öka kundfokus har fortsatt under tredje kvartalet med bland annat tillsättning av marknadsområdeschefer för våra kluster. Syftet med rollen är att ta ett helhetsgrepp om samtliga fastigheter för att öka servicegraden i området, etablera en tätare dialog med kunder och beslutsfattare samt öka profileringen av Kungsleden som fastighetsägare.

Samtidigt fortsätter vårt interna processarbete – Kungsledens Flöden – i syfte att anpassa och effektivisera organisationens arbete som en långsiktig fastighetsägare där samarbete och dialog genom-syrar det dagliga arbetet över hela företaget. Processarbetet omfattar 12 kärnaktiviteter som ska införas 2016.

Under kvartalet har fastigheten Keflavik 1 i Kista förvärvat och tillträtts vilket gör att den nu ingår i klustret Kista City.

Ett antal nyuthyrningar har skett under det tredje kvartalet, däribland till Göteborgs stad och Dockside Kontorshotell i Göteborg samt Rexel i Stockholm och Östersunds kommun. Efter kvartalets utgång har ett avtal tecknats med Regus i Kista.

Vi fortsätter även vår nära dialog med ABB där vi idag är en viktig del av deras verksamhet. Samarbetet innefattar bland annat förädlingsarbete av deras lokaler i främst Västerås.

Nyuthyrningen för niomånadersperioden uppnådde 93 miljoner vilket är cirka 10 procent bättre än motsvarande period 2014. Kvartalet har även haft ett antal avflyttningar i fastigheter där långa hyresavtal nu löpt ut. Nettouthyrningen per 30 september är -2 Mkr. För att undvika eller förutse större avflyttningar är dialogen med kunderna oerhört viktig och får därmed mycket fokus i vårt interna arbete.

## HÅLLBARHET

Bolagets omfattande arbete med att kartlägga våra olika hållbarhetsrisker har fortsatt under tredje kvartalet där vi kommit i mål med översynen av miljörisker i fastighetsbeståndet liksom intervju-fasen i genomlysningen av riskbilden inom korruption och mutor.

Ett bra exempel är fastigheten Mässhallen 1 i Hyllie utanför Malmö som nyligen blivit miljöklassad enligt Miljöbyggnad Silver. Att miljöcertifiera våra fastigheter är ett led i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete där vi tillämpar olika certifieringar beroende på typ av fastighet och ålder.

Det under sommaren genomförda projektet tillsammans med Fryshuset där elva ungdomar erbjöds sommarjobb hos några av våra underentreprenörer avslutades under tredje kvartalet. Projektet var oerhört lyckat från samtliga parter perspektiv och bidrog bland annat till mycket stolthet hos medarbetarna på Kungsleden.

I Göteborg har vi inlett ett projekt för att effektivisera vår energiförbrukning i samband med uppvärmning och kylning. Produkten EcoPilot har installerats i tio fastigheter där systemet tar tillvara på energi alstrat av exempelvis människor, datorer, belysning och väderlek. Eftersom befintliga ventilations-, värme- och kylsystem mäter utomhustemperaturen istället för inomhustemperaturen behöver inte energi användas för uppvärmning eller kylning i onödan.

## VI HAR FLYTTAT HEM

I slutet av september flyttade vi hem huvudkontoret till vår egen fastighet Lustgården 12 på Warfvinges väg i Stockholm. Som långsiktig fastighetsägare ska vi sitta i egna fastigheter och därför kommer även våra regionkontor i Göteborg, Malmö och Västerås flytta till nya kontor inom beståndet.

## REGION STOCKHOLM



Hornafjord

### REGIONRESULTAT, JANUARI-SEPTEMBER 2015

Hysesintäkter, Mkr	590
Driftnetto, Mkr	401
Överskottsgrad, %	68,0

### INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER 30 SEPTEMBER 2015

Antal fastigheter, st	74
Uthyrningsbar yta, tkvm	713
Hysesvärde, Mkr	917
Hysesintäkter, Mkr	844
Driftnetto, Mkr	582
Bokfört värde, Mkr	9 770
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	92,1
Area uthyrningsgrad, %	87,5
Direktavkastning, %	6,0
Överskottsgrad, %	69,0

## REGION MÄLARDALEN



Mimer 5

### REGIONRESULTAT, JANUARI-SEPTEMBER 2015

Hysesintäkter, Mkr	490
Driftnetto, Mkr	306
Överskottsgrad, %	62,6

### INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER 30 SEPTEMBER 2015

Antal fastigheter, st	50
Uthyrningsbar yta, tkvm	693
Hysesvärde, Mkr	682
Hysesintäkter, Mkr	638
Driftnetto, Mkr	405
Bokfört värde, Mkr	5 689
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	93,5
Area uthyrningsgrad, %	89,4
Direktavkastning, %	7,1
Överskottsgrad, %	63,5

## REGION GÖTEBORG



Gårda 19.10

### REGIONRESULTAT, JANUARI-SEPTEMBER 2015

Hysesintäkter, Mkr	316
Driftnetto, Mkr	212
Överskottsgrad, %	67,2

### INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER 30 SEPTEMBER 2015

Antal fastigheter, st	93
Uthyrningsbar yta, tkvm	652
Hysesvärde, Mkr	498
Hysesintäkter, Mkr	432
Driftnetto, Mkr	282
Bokfört värde, Mkr	4 411
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	86,7
Area uthyrningsgrad, %	85,9
Direktavkastning, %	6,4
Överskottsgrad, %	65,2

## REGION MALMÖ



Studentkaren 7

### REGIONRESULTAT, JANUARI-SEPTEMBER 2015

Hysesintäkter, Mkr	258
Driftnetto, Mkr	185
Överskottsgrad, %	71,7

### INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER 30 SEPTEMBER 2015

Antal fastigheter, st	63
Uthyrningsbar yta, tkvm	455
Hysesvärde, Mkr	392
Hysesintäkter, Mkr	345
Driftnetto, Mkr	244
Bokfört värde, Mkr	3 782
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	88,0
Area uthyrningsgrad, %	88,7
Direktavkastning, %	6,5
Överskottsgrad, %	70,7

## PROJEKTFASTIGHETER



Skiftinge 1.3

### INTJÄNINGSKAPACITET PER 30 SEPTEMBER 2015

Antal fastigheter, st	9
Uthyrningsbar yta, tkvm	85
Hysesvärde, Mkr	87
Hysesintäkter, Mkr	61
Driftnetto, Mkr	29
Bokfört värde, Mkr	694
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	70,4
Area uthyrningsgrad, %	60,6
Direktavkastning, %	4,2
Överskottsgrad, %	47,7

1. Exklusive projektfastigheter.

## FÖRÄNDRINGAR I PORTFÖLJEN

Vi har sedan strategiskiftet 2012 fokuserat på att expandera och koncentrera fastighetsportföljen. Portföljen består nu till 73 procent av fastigheter belägna i de prioriterade regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Den tidigare utspridda portföljen har koncentrerats till 71 kommuner och kvalitén i fastighetsbeståndet har höjts.

### Förvärvade fastigheter

Under det tredje kvartalet förvärvades fastigheten Keflavik 1 i Kista till ett värde om 750 Mkr. Förvärvet innebar att ytterligare 25 000 kvm kontorsyta tillfördes vårt kluster Kista City som nu omfattar 131 000 kvm kontorsyta.

Under delårsperioden har Kungsleden därmed förvärvat 14 fastigheter till ett värde av 2 753 Mkr, varav 2 468 Mkr har tillträtts och 285 Mkr ej tillträtts. Den sedan tidigare förvärvade fastigheten Terminalen 2 i Sollentuna tillträtts i början av fjärde kvartalet 2015.

### Avyttrade fastigheter

Inga fastigheter har avyttrats under tredje kvartalet. Under delårsperioden januari till september har dock 31 fastigheter avyttrats och frånträtts med det sammanlagda värdet av 552 Mkr.

## VÄRDERING AV FASTIGHETS-PORTFÖLJEN

Samtliga fastigheter har värderats under kvartalet vilket resulterat i positiva orealiserade värdeförändringar på 202 Mkr per 30 september 2015. Framför allt sänkta avkastningskrav, men även investeringar, har haft en positiv effekt på fastighetsbeståndets värde. Det genomsnittliga avkastningskravet har sedan 30 juni 2015 sjunkit från 6,9 till 6,7 procent. Avkastningskravet för fastighetsportföljen exklusive de fastigheter som har tillträtts under kvartalet uppgår till 6,8 procent.

Kungsleden värderar hela fastighetsinnehavet varje kvartal. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomför Newsec varje kvartal även externvärderingar av cirka 25 procent av fastigheterna. Det betyder att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månaders period.

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING Mkr	2015 jul-sep	2015 jan-sep
Fastigheter vid periodens ingång	23 259	19 612
Tillträdde förvärv	772	4 147
Investeringar	113	261
Frånträdde avyttringar	-	-531
Orealiserade värdeförändringar	202	856
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>24 346</b>	<b>24 346</b>

## FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

År	Kvartal	Tillträdde	Fastighetsnamn	Region	Kluster	Ort	Kategori	Köpeskillning <sup>1</sup> , Mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
<b>TILLTRÄDDA</b>									
2014	Kv 4	Kv 1, 2015	Färöarna 3	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		37 830
2014	Kv 4	Kv 1, 2015	Reykjavik 2	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		11 892
2014	Kv 4	Kv 1, 2015	Borgarfjord 5	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		10 035
<b>Delsumma</b>								<b>1 726</b>	<b>59 757</b>
2015	Kv 1	Kv 1, 2015	Högsbo 27:9	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Industri/Lager		9 608
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Hornafjord 1	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		22 841
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Högsbo 11:5	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Industri/Lager		3 670
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Högsbo 13:6	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Industri/Lager		7 471
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Högsbo 14:3	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Kontor		3 532
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Högsbo 27:8	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Industri/Lager		2 556
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Dubbelknappen 20	Malmö	Fosieby	Malmö	Kontor		5 715
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Gefion 3	Malmö	Hyllie	Malmö	Kontor		3 257
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Hästvagnen 3	Malmö	Fosieby	Malmö	Kontor		5 349
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Lorens 14	Mälardalen	Västerås City	Västerås	Kontor		26 010
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Översikten 6	Göteborg		Jönköping	Handel		10 477
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Översikten 9	Göteborg		Jönköping	Handel		4 516
2015	Kv 3	Kv 3, 2015	Keflavik 1	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		25 000
<b>Delsumma</b>								<b>2 468</b>	<b>130 002</b>
<b>Summa förvärvade fastigheter, tillträdde</b>								<b>4 194</b>	<b>189 759</b>
<b>EJ TILLTRÄDDA</b>									
2014	Kv 4	Kv 1, 2016	Vagnslidret 1	Malmö	Hyllie	Malmö	Kontor		4 355
2015	Kv 2	Kv 4, 2015	Terminalen 2	Stockholm		Sollentuna	Kontor		15 117
<b>Summa förvärvade fastigheter, ej tillträdde</b>								<b>450</b>	<b>19 472</b>
<b>TOTALSUMMA, FÖRVÄRVADE FASTIGHETER</b>								<b>4 644</b>	<b>209 231</b>

## AVYTTRADE FASTIGHETER

År	Kvartal	Frånträdde	Fastighetsnamn	Region	Kluster	Ort	Kategori	Försäljnings- pris <sup>1</sup> , Mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
2014	Kv 4	Kv 1, 2015							1 565
<b>Delsumma</b>								<b>9</b>	<b>1 565</b>
2015	Kv 1	Kv 2, 2015							161 071
2015	Kv 2	Kv 2, 2015							10 094
<b>Delsumma</b>								<b>552</b>	<b>171 165</b>
<b>TOTALSUMMA, AVYTTRADE FASTIGHETER</b>								<b>561</b>	<b>172 730</b>

1. Före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.



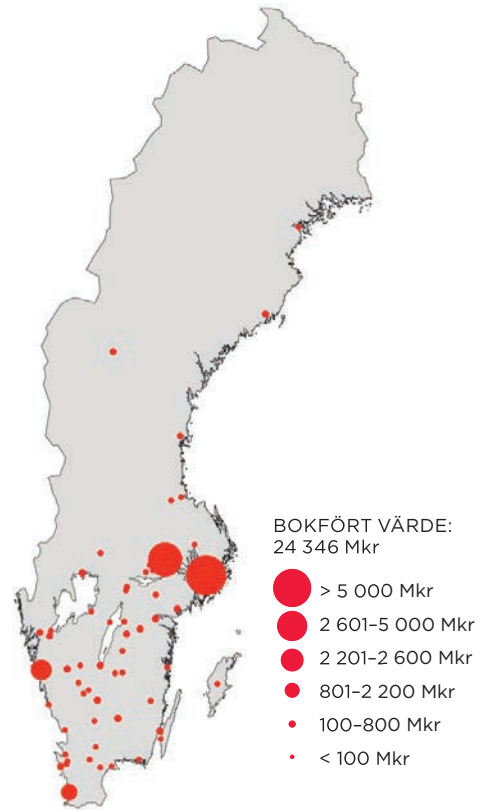
## FASTIGHETSBESTÅNDET

Den totala ytan uppgick till 2 598 tkvm (2 847) uppdelat på fastighetskategorierna Kontor, Industri/lager, Handel samt Övrigt och fördelat på fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen, region Göteborg samt region Malmö. Region Stockholm är störst i förhållande till fastighetsvärde. Andelen fastigheter belägna i de tre storstadsregionerna har ökat något under kvartalet vilket följer den strategiska planen.

Arbetet med att öka Kungsljednens klustrade bestånd löper på och andelen fastigheter belägna i kluster uppgår till 51 procent. Att samla fastigheter i kluster ger oss möjlighet att snabbt möta kundernas lokalbehov, stärka servicen i området, bli en tongivande röst i samhället samt uppnå en effektivare förvaltning. Sammantaget ger klustren fördel för både våra kunder och oss. Beståndet har ett bokfört värde om 24 346 (18 982) Mkr. Under kvartalet tillträdde fastigheter om 772 Mkr och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 113 Mkr (118).

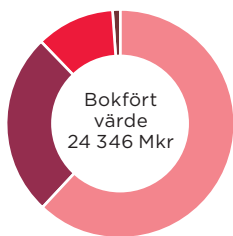
Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet var i snitt 4,3 år (3,9).

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS GEOGRAFISKA FÖRDELNING



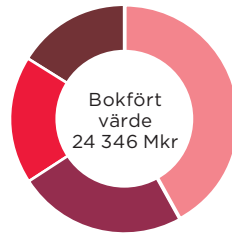
Antal kommuner per sista september 2015: 71

FASTIGHETS VÄRDE PER KATEGORI PER 30/9



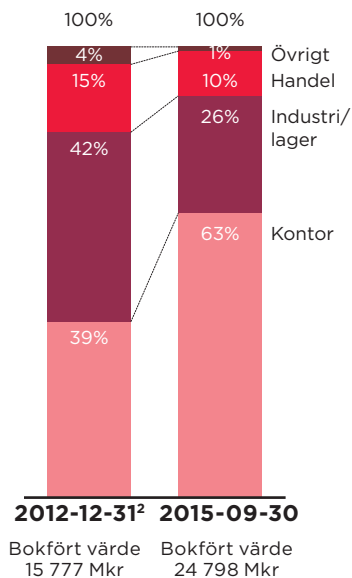
Kontor 62%  
Industri/lager 26%  
Handel 11%  
Övrigt 1%

FASTIGHETS VÄRDE PER REGION PER 30/9

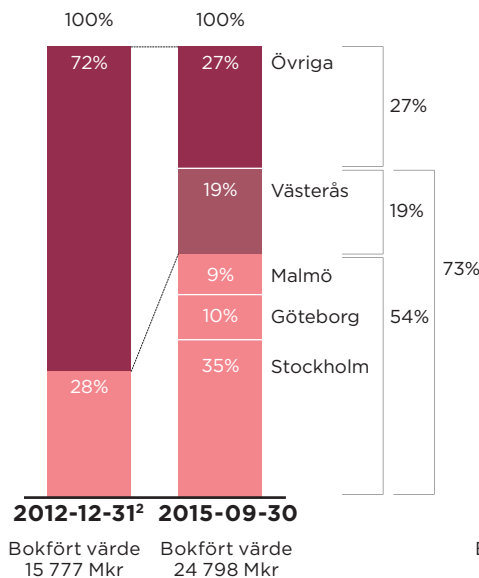


Stockholm 42%  
Mälardalen 24%  
Göteborg 18%  
Malmö 16%

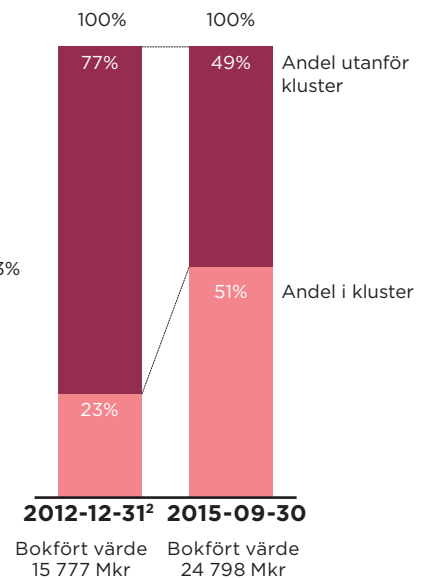
FASTIGHETS PORTFÖLJENS UTVECKLING PER KATEGORI, PRO FORMA<sup>1</sup>



FASTIGHETS PORTFÖLJENS UTVECKLING STORSTADSKONCENTRATION (DEFINITION SCB), PRO FORMA<sup>1</sup>



ANDEL FASTIGHETER BELÄGNA I ETT KLUSTER, PRO FORMA<sup>1</sup>



1. Pro forma avser befintligt bestånd samt förvärv som ej tillträtts och fastigheter som sålts men ej frånträtts under delårsperioden.  
2. Kungsljednens nya strategi beslutas.

## AKTUELLA PROJEKT

Kungsleden utvecklar i nuläget 28 fastigheter som befinner sig i någon av processens olika faser. Fyra av dessa är värda att nämnas särskilt.

### Kv Blästern i Stockholm

I kvarteret Blästern på Gävlegatan i Stockholm planerar Kungsleden att konvertera en befintlig kontorsfastighet till hotell och moderna kontor. Två byggnader på innergården som med sitt läge i kvarteret samt unika utformning och historia passar utmärkt som hotell. Gathuset mot Gävlegatan kommer även fortsättningsvis att vara kontor.

**Status:** Kungsleden har börjat utvärdera de anbud från hotellintressenter som inkommit med målsättningen att välja ut en operatör att skriva hyresavtal med innan årsskiftet.

### Gallerian i Eskilstuna

Vid Kungsgatan i centrala Eskilstuna äger Kungsleden fyra fastigheter som innehåller en av Eskilstunas mest centrala handelsstråk. Genom att återskapa Gallerian som en attraktiv handels- och mötesplats och skapa en tydlig identitet för Gallerian och de anslutande kontorsytorna kommer attraktiviteten av hela kvarteret att öka.

**Status:** Konceptualiserings- och designfasen pågår och uthyrningsarbetet har påbörjats.

### Rondellen i Eskilstuna

I ett av Eskilstunas mest strategiska handelsområden precis vid infarten till staden från Årby-rondellen låg en av Sveriges få ”döda” köpcentrum – Rondellen. Kungsleden håller på att avsluta rivningsarbetet av Rondellen i syfte att skapa en ny handelsplats från grunden som tar tillvara på det unika handelsläget.

**Status:** Detaljplanearbetet har påbörjats och en nära dialog förs med kommunen och potentiella samarbetspartners kring hur platsen ska utformas och vad som ska finnas där.

### Aspgården i Umeå

Detta är Kungsledens första utvecklingsprojekt där gamla lager- och industribyggnader förädlats till en modern och effektiv skola. Projektet har genomförts enligt tidplan och till utsatt budget. Nästa steg i utvecklingsarbetet är att göra färdigt den nya detaljplanen för omkringliggande mark och byggnader med målet att skapa ytterligare byggrätter för bostads- och samhällsändamål.

**Status:** Internationella Engelska Skolan flyttade in i lokalerna i somras och skolverksamheten inleddes i augusti med mycket nöjda elever, föräldrar och lärare. Nu pågår utveckling av nya byggrätter.

## PRIORITERADE PROJEKTFASTIGHETER

Utvecklingsarbetet sker i fyra olika steg – Identifiering, Förstudie, Projektutveckling och Genomförande – för att trygga en effektiv och värdeskapande process. Läs mer om våra utvecklingsprojekt nedan eller på [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se).

Fastighet, ort	Projekttyp	Inriktning	Fas	ca yta, kvm	Beskrivning	Beräknas färdigt, år	Uppskattad investering, Mkr
Blästern 14, Stockholm	Förädling	Hotell/ kontor	Projekt- utveckling	15 000	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av ett kvarter vid nya Hagastaden.	2018	350
Värblomman 8, Värblomman 11, Visheten 14 och Visheten 15, Eskilstuna (Gallerian)	Förädling	Handel/ kontor	Förstudie	29 000	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av befintliga handelsytor och kontor i centrala Eskilstuna.	2017	200
Skiftinge 1:3, Eskilstuna	Nya byggrätter och nyproduktion	Handel	Förstudie/ planarbete	23 000	Rivning av befintlig byggnad samt projekt- och konceptutveckling av en ny handelsplats utmed E20.	2016	240
Enen 10, Södertälje	Förädling	Kontor	Projekt- utveckling/ uthyrning	6 000	Projektutveckling och projektuthyrning av kontorsfastighet i centrala Södertälje.	2017	100
Verkstaden 7, Västerås <sup>1</sup>	Nya byggrätter	Bostäder	Förstudie/ planarbete	50 000	Detaljplanearbete för att konvertera ett gammalt industrihus och skapa nya byggrätter i Kopparlunden.	2016	n/a
Aspgården 18, Umeå <sup>1</sup>	Nya byggrätter	Bostäder	Förstudie/ planarbete	10 000	Förädling av befintliga byggnader och skapande av nya byggrätter genom ändrad detaljplan.	2016/2017	n/a

## EXEMPEL PÅ PROJEKT I DETALJPLANPROCESS

Fastighet, ort	Projekttyp	Inriktning	Fas	ca yta, kvm	Beskrivning	Beräknas färdigt, år	Uppskattad investering, Mkr
Studentkåren 7 <sup>2</sup>	Nya byggrätter	Kontor/ Utbildning	Planarbete	10 000	Detaljplanearbete för att tillskapa nya byggrätter för kontor och utbildningslokaler.	2017 (DP-klar)	n/a
Rud 4:1, Göteborg <sup>2</sup>	Nya byggrätter	Bostäder/ handel/ garage	Planarbete	23 000	Detaljplanearbete för att tillskapa nya byggrätter för bostäder, handel och garage. Ingår i Göteborgs Jubileumssatsning.	2016 (DP klar)	n/a
Oxelbergen 2:1, Norrköping <sup>2</sup>	Nya byggrätter	Bostäder/ Kontor	Planarbete	10 000	Detaljplanearbete för att tillskapa nya byggrätter samt ändrad användning av befintliga byggnader.	2017 (DP klar)	n/a

1. Avser nya byggrätter samt där tillhörande detaljplanearbete.

2. Ytan avser nya byggrätter.



Oxelbergen 1:2, Norrköping

## ETT URVAL AV VÅRA UTVECKLINGS- PROJEKT



Gallerian, Eskilstuna



Studentkären 7, Lund



Skiftinge 1:3, Eskilstuna

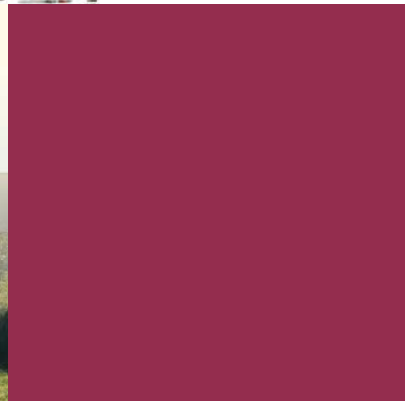
Blåstern 14, Stockholm



Blåstern 14, Stockholm



Aspgården 18, Umeå



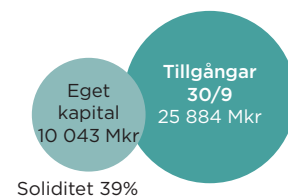
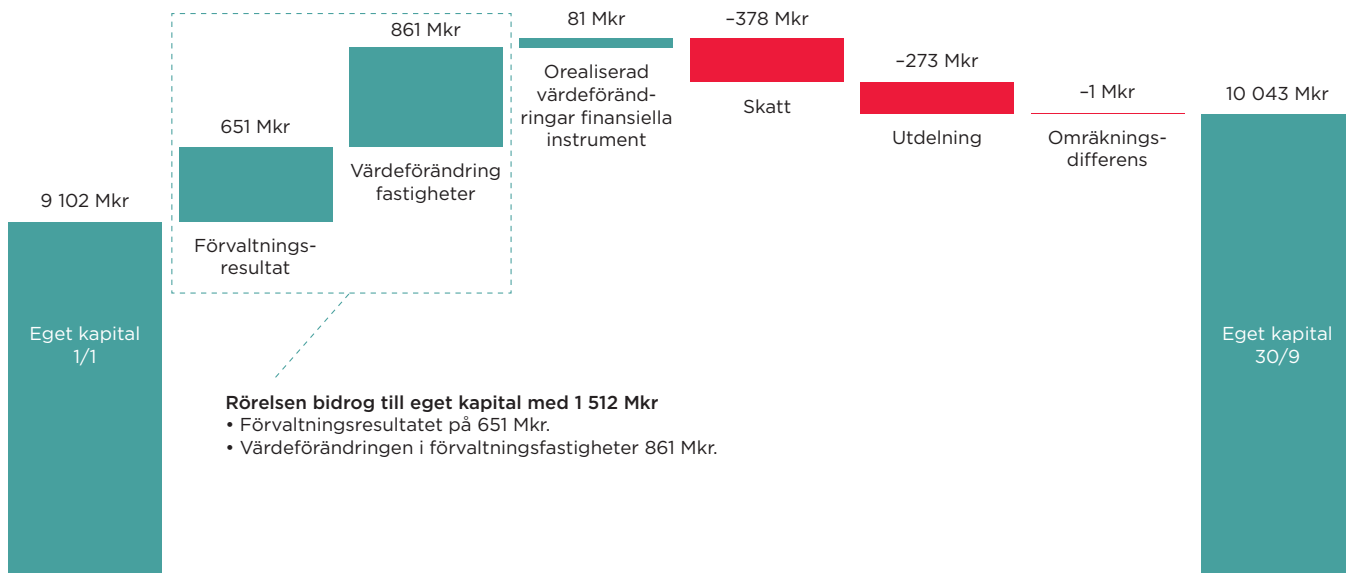
Gallerian, Eskilstuna

# FINANSIERING

## EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 10 043 Mkr (9 102) eller 55 kronor (50) per aktie.

Det motsvarar en soliditet på 39 procent (40). Kungsleden har som restriktion att soliditeten inte ska understiga 30 procent.



## FINANSIERINGSKOSTNADER

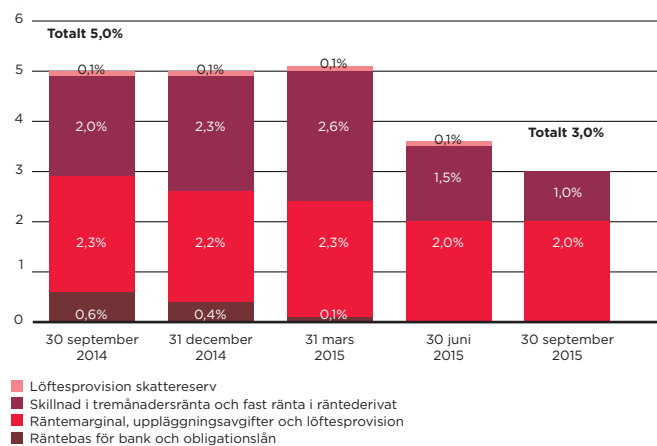
De finansiella kostnaderna fortsatte att sjunka under årets tredje kvartal. Finansnettot för delårsperioden januari-september uppgick till -394 Mkr (-508) exklusive resultat från intresseföretag. Förbättringen om 114 Mkr jämfört med föregående år berodde på lägre genomsnittlig lånevoly, refinansiering till lägre lånekostnad, lägre utfall i Stibor 90-dagar samt förfall och lösen av gamla ränteswappar med hög kupong.

Kungsledens snittränta har sedan årsskiftet sjunkit med 2,0 procentenheter och uppgår till 3,0 procent vid utgången av det tredje kvartalet. Refinansiering till lägre upplåningskostnad och lägre utfall i Stibor 90-dagar har reducerat snitträntan betydligt. Samtidigt har den genomsnittliga löptiden på upplåningen förlängts och uppgår nu till 3,0 år jämfört med 2,6 år vid årets ingång. Den genomsnittliga räntemarginalen inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och löftesprovisioner har sjunkit till 2,0 procent.

Efter delårsperiodens utgång har kreditavtal omförhandlats och ett obligationslån återbetalats på förfalldagen. Härigenom har snitträntan sänkts ytterligare till 2,9 procentenheter samtidigt som den genomsnittliga löptiden på upplåningen ökar till 3,5 år.

Ränteswappportföljens nominella belopp uppgick vid kvartalets utgång till 6 505 Mkr efter kontrakterade förfall under kvartalet om 1 200 Mkr i nominellt belopp. Med den aktuella ränteswappportföljen har 49 procent av de räntebärande skulderna per 30 september en längre räntebindningstid än ett år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 2,3 år. En ökning i den korta marknadsräntan påverkar finansnettot endast marginellt. Om Stibor 90-dagar skulle höjas med 1 procentenhet på samtliga löp-

## SNITTRÄNTA



Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för outnyttjade kreditramar i förhållande till utestående lånevoly per balansdagen.

tider beräknas effekten på finansnettot för närvarande bli cirka 30 Mkr för de kommande 12 månaderna.

Det negativa marknadsvärdet på ränteswappportföljen har minskat sedan årsskiftet och var per 30 september -724 Mkr att jämföra med -1 134 Mkr vid årets början. Den sammantagna förändringen i marknadsvärdet till följd av förändrade marknadsräntor sedan årsskiftet blev 103 Mkr. Därutöver betalades löpande ränta i ränteswapparna om 184 Mkr. Sammanlagt blev därmed de oreali-

serade värdeförändringar på finansiella instrument 81 Mkr för årets första tre kvartal. Dessutom löstes ränteswappar under det andra kvartalet genom betalning om 329 Mkr, vilket minskade det nega-

tiva marknadsvärdet i motsvarande mån. Kungsleden bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 september 2015, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat <sup>1</sup>	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2015	1 997	250	2 247			
2016	1 167		1 167			
2017	375	612	987	910	0,0	
2018	2 576		2 576	1 000	0,2	
2019	4 093	1 005	5 098	1 000	0,5	
2020	3 798		3 798	970	0,7	
2021				725	4,5	
2022				1 900	4,8	
<b>Summa</b>	<b>14 007</b>	<b>1 867</b>	<b>15 873</b>	<b>6 505</b>		<b>2,3</b>
<b>Genomsnittlig återstående löptid, år</b>	<b>3,0</b>		<b>3,0</b>			

1. Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta på längre löptider. Kungsleden har ingått 1-åriga räntegolv med förfall 2016 om totalt 3 880 Mkr i nominellt belopp med strike 0 procent.

## UPPLÅNING

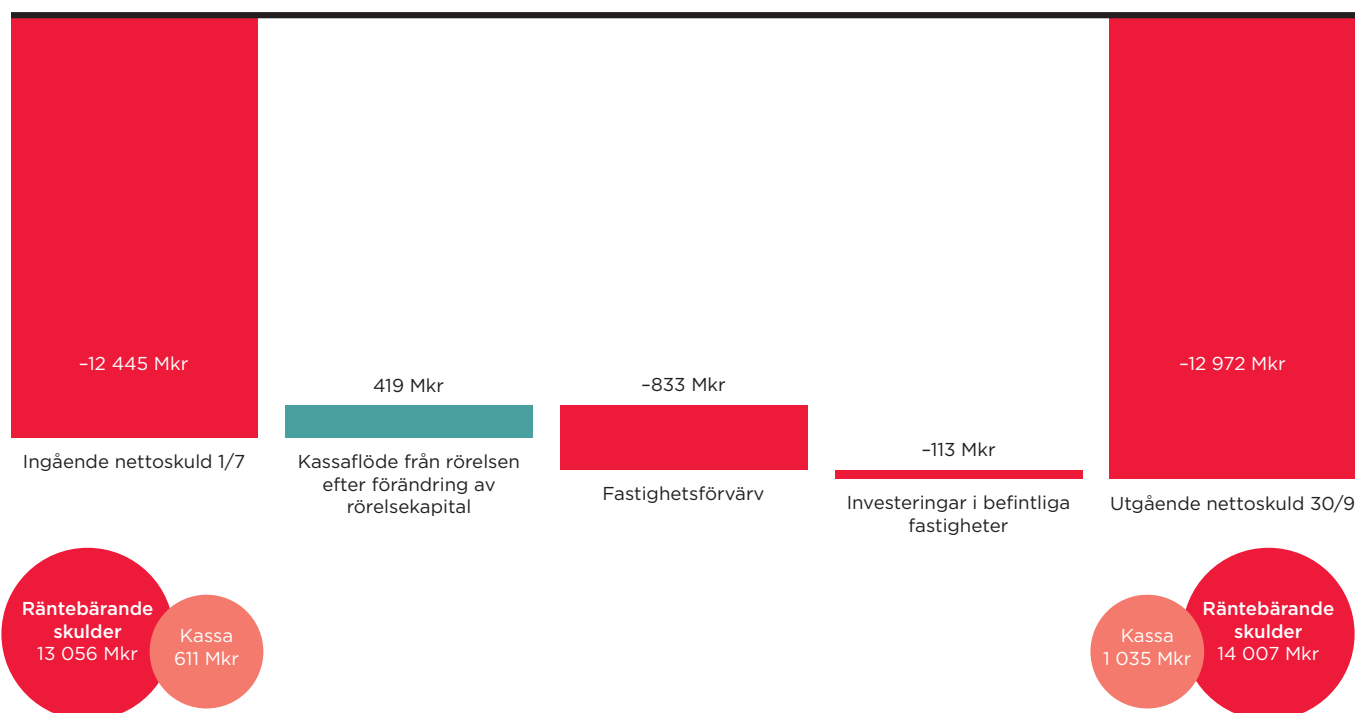
Under det tredje kvartalet ökade upplåningen med 951 Mkr främst sedan befintliga kreditlinor nyttjats för att finansiera tillträdet av fastigheten Keflavik 1 i Kista och Terminalen 2 i Sollentuna. Under perioden amorterades krediter om 185 Mkr hänförligt till frånträdna fastigheter och löpande amortering.

Koncernens belåningsgrad mätt som räntebärande skulder brutto i relation till fastighetstillgångarna uppgick till 58 procent (58) och koncernens soliditet till 39 procent (40).

För lån där säkerhet ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen, var belåningsgraden 51 procent (49). Per den 30 september uppgick disponibel likviditet inklusive checkräkningskredit och outnyttjade kreditlöften till 3 001 Mkr (3 230) varav koncernens kassabehållning avsåg 1 035 Mkr (1 437).

Efter kvartalets utgång har långfristig finansiering för tillträdna fastigheter upptagits samtidigt som befintliga krediter med ordinarie förfall oktober och november 2015 refinansierats till lägre räntemarginal. De senaste årens uppgång i fastighetsvärdena har medfört en betydande sänkning av belåningsgraden i befintliga kreditfaciliteter. Vid refinansiering har belåningsgraden normaliserats vilket tillskapat ytterligare likviditet om ca 650 Mkr som primärt användts till återbetalning av det obligationslån som förfallit i oktober. Med beaktande av nya och omförhandlade kreditavtal samt efter betalning av det förfallna obligationslånet uppgår lånevolymen till 13 723 Mkr och outnyttjade kreditlöften till 2 716 Mkr.

## FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER TREDJE KVARTALET





# ÖVRIG INFORMATION

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 98 (91) under det tredje kvartalet 2015.

## MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 256 Mkr (-796). Resultatet är främst hänförligt försäljning av andelar i Nordic Modular Group, ränteintäkter från koncernföretag samt löpande räntebetalningar och värdeförändring i ränteswappar.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av fordringar hos koncernföretag om 11 403 Mkr (9 526) och andelar i koncernföretag om 6 095 Mkr (6 568). Finansieringen skedde främst genom skulder till koncernföretag om 9 553 Mkr (9 398) och eget kapital om 7 205 Mkr (5 175). Soliditeten vid periodens slut uppgick till 38 procent (30).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under det tredje kvartalet 2015.

Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2014 på sidorna 31 och 51.

## NORDIC MODULAR

Redovisningsmässigt ingår NMG Holding i Kungsleden som ett intresseföretag med ett ägande av 35 procent.

I resultaträkningen redovisas Kungsledens andel av NMG Holding-koncernens resultat efter skatt under posten Resultatandelar i intresseföretag. Detta resultat utgjorde 7 Mkr för kvartalet och 19 Mkr för delårsperioden. Ränteintäkten från aktieägarlånet redovisas som en finansiell intäkt.

I balansräkningen per 30 september 2015 är innehavet i NMG Holding redovisat som Andelar i Intresseföretag med 115 Mkr, där 96 Mkr är 35 procent av värdet på NMGs eget kapital vid förvärvet och 19 Mkr är delårets resultat från intressebolag. Aktieägarlånet redovisas under Andra långfristiga fordringar och uppgår till 182 Mkr, samt att upplupen ränta om 8 Mkr redovisas under Kortfristiga fordringar.

## UTESTÅENDE SKATTEFRÅGOR OFÖRÄNDRADE

Kungsleden har en återstående grupp av skatteprocesser kring en situation från 2006 som avser försäljning av fastigheter via utländska dotterföretag. Dessa processer ligger för avgörande i kammarrätten beträffande Skatteverkets förstahandsyrkande där förvaltningsrätten i juni 2014 dömde emot Kungsleden. Kungsleden bedömer att dom kommer att avges under fjärde kvartalet 2015. Vid ett eventuellt negativt slutligt utfall beräknas den maximala resultateffekten utifrån förvaltningsrättens domar uppgå till 1 360 Mkr med en maximal likviditetseffekt om 1 325 Mkr.

Skatteverket har även andrahandsyrkanden som innebär att skatteflyktlagen ska prövas på förfarandet. Dessa yrkanden är vilandeförklarade och kan komma att återupptas om Skatteverket inte vinner de processer som rör förstahandsyrkandet. Vid en negativ utgång i en process som istället gäller skatteflykt blir den beräknade maximala negativa resultat- och likviditetseffekten cirka 500 Mkr lägre än de belopp som anges ovan. Då Kungsleden inte bedömer att slutligt utfall kommer att bli negativt, har ingen reservering gjorts för någon av de två alternativa processerna.

## FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna halvårsrapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomiska tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

**KUNGSLEDEN**



# RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
Hysesintäkter	570	552	1 655	1 669	2 179	2 193
Fastighetskostnader	-161	-148	-551	-517	-737	-703
<b>Driftnetto</b>	<b>409</b>	<b>404</b>	<b>1 104</b>	<b>1 152</b>	<b>1 443</b>	<b>1 491</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-26</b>	<b>-23</b>	<b>-77</b>	<b>-69</b>	<b>-110</b>	<b>-101</b>
<b>Finansnetto</b>						
Finansiella intäkter	3	1	9	6	14	11
Räntekostnader	-107	-151	-365	-483	-512	-630
Resultatandelar i intresseföretag	7	-	19	-	19	-
Övriga finansiella kostnader	-12	-14	-39	-31	-48	-41
	<b>-109</b>	<b>-164</b>	<b>-376</b>	<b>-508</b>	<b>-528</b>	<b>-660</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>274</b>	<b>217</b>	<b>651</b>	<b>575</b>	<b>805</b>	<b>730</b>
<b>Värdeförändringar fastigheter</b>						
Resultat från fastighetsförsäljningar	-	7	5	73	5	73
Orealiserade värdeförändringar	202	169	856	335	1 451	930
	<b>202</b>	<b>176</b>	<b>861</b>	<b>408</b>	<b>1 456</b>	<b>1 003</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument</b>	<b>-61</b>	<b>-70</b>	<b>81</b>	<b>-319</b>	<b>-27</b>	<b>-427</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>415</b>	<b>322</b>	<b>1 592</b>	<b>664</b>	<b>2 234</b>	<b>1 306</b>
<b>Skatt</b>	<b>-93</b>	<b>-72</b>	<b>-378</b>	<b>-1 821</b>	<b>-522</b>	<b>-1 965</b>
<b>Periodens resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>322</b>	<b>250</b>	<b>1 215</b>	<b>-1 157</b>	<b>1 713</b>	<b>-659</b>
<b>Avvecklad verksamhet</b>						
Resultat från Nordic Modular efter skatt	-	23	-	34	29	63
Nedskrivning Nordic Modular	-	-	-	-	-157	-157
<b>Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>	<b>322</b>	<b>274</b>	<b>1 215</b>	<b>-1 124</b>	<b>1 585</b>	<b>-753</b>
<b>Resultat per aktie, kvarvarande verksamhet<sup>1</sup></b>	<b>1,77</b>	<b>1,83</b>	<b>6,67</b>	<b>Neg.</b>	<b>9,55</b>	<b>Neg.</b>
<b>Resultat per aktie, kvarvarande och avvecklad verksamhet<sup>1</sup></b>	<b>1,77</b>	<b>2,00</b>	<b>6,67</b>	<b>Neg.</b>	<b>8,84</b>	<b>Neg.</b>

1. Före och efter utspädningseffekt.

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
Periodens resultat efter skatt	322	274	1 215	-1 124	1 585	-753
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat	-	-	-	-	-	-
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-1	2	0	2	2	4
<b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>321</b>	<b>275</b>	<b>1 215</b>	<b>-1 121</b>	<b>1 587</b>	<b>-749</b>

1. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG<sup>1</sup>

Mkr	2015-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Fastigheter	24 346	19 612
Inventarier	9	8
Uppskjuten skattefordran	-	31
Andelar i intresseföretag	115	-
Andra långfristiga fordringar	182	9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>24 651</b>	<b>19 661</b>
Kortfristiga fordringar	198	141
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	1 428
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	372
Kassa och bank	1 035	1 437
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 233</b>	<b>3 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 884</b>	<b>23 040</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>10 043</b>	<b>9 102</b>
<b>Räntebärande skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	12 332	9 613
Obligationslån (ej säkerställt)	1 675	1 699
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	362
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>14 007</b>	<b>11 675</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>		
Avsättningar	5	5
Uppskjuten skatteskuld	359	-
Derivat <sup>2</sup>	724	1 134
Skatteskuld	26	13
Övriga ej räntebärande skulder	720	645
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	467
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>1 834</b>	<b>2 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>25 884</b>	<b>23 040</b>

1. 2014 redovisades Nordic Modular enligt IFRS 5 som tillgångar som innehas för försäljning.

2. Kungsleden använder derivatinstrument för att säkra ränterisker, främst ränteswappar. Dessa finansiella instrument värderas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raden derivat och värderingen redovisas i resultaträkningen. Derivaten värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2).

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – I SAMMANDRAG

Mkr	2015-09-30	2014-12-31
Vid periodens början	9 102	8 453
Utdelning	-273	-171
Nyemission	-	1 568
Periodens totalresultat	1 215	-749
<b>Vid periodens slut</b>	<b>10 043</b>	<b>9 102</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
<b>RÖRELSEN</b>						
Resultat före skatt	415	322	1 592	664	2 234	1 306
Resultat från fastighetsförsäljningar	-	-7	-5	-73	-5	-73
Orealiserade värdeförändringar	-141	-149	-937	-16	-1 425	-504
Utdelning och kassaflöde avseende Nordic Modular (avvecklad verksamhet)	-	81	-	81	13	94
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	-9	-7	-42	8	-51	-1
Betald skatt	-31	0	-56	-1 024	-514	-1 483
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>235</b>	<b>239</b>	<b>553</b>	<b>-360</b>	<b>252</b>	<b>-660</b>
Förändringar i rörelsekapital	184	402	171	864	34	727
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>419</b>	<b>641</b>	<b>725</b>	<b>504</b>	<b>287</b>	<b>67</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-946</b>	<b>568</b>	<b>-3 186</b>	<b>886</b>	<b>-3 219</b>	<b>852</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>951</b>	<b>-723</b>	<b>2 059</b>	<b>-795</b>	<b>3 049</b>	<b>194</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>425</b>	<b>485</b>	<b>-402</b>	<b>594</b>	<b>116</b>	<b>1 112</b>
Likvida medel vid periodens början	611	433	1 437	323	400	323
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	1	1	3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 035</b>	<b>918</b>	<b>1 035</b>	<b>918</b>	<b>517</b>	<b>1 437</b>

# SEGMENTSRAPPORT<sup>1</sup>

Region	Stockholm		Mälardalen		Göteborg		Malmö		Ofördelat		Totalt	
	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep
Mkr												
Hysesintäkter	590	510	490	548	316	351	258	260	0	0	1 655	1 669
Fastighetskostnader	-189	-151	-184	-194	-104	-103	-74	-70	0	0	-551	-517
<b>Driftnetto</b>	<b>401</b>	<b>360</b>	<b>306</b>	<b>354</b>	<b>212</b>	<b>249</b>	<b>185</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 104</b>	<b>1 152</b>
Försäljnings- och administrationskostnader									-77	-69	-77	-69
Finansnetto									-376	-508	-376	-508
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>401</b>	<b>360</b>	<b>306</b>	<b>354</b>	<b>212</b>	<b>249</b>	<b>185</b>	<b>190</b>	<b>-453</b>	<b>-577</b>	<b>651</b>	<b>575</b>
<b>Värddeförändringar fastigheter</b>												
Resultat från fastighetsförsäljningar									5	73	5	73
Orealiserade värddeförändringar									856	335	856	335
Orealiserade värddeförändringar finansiella instrument									81	-319	81	-319
<b>Resultat före skatt</b>	<b>401</b>	<b>360</b>	<b>306</b>	<b>354</b>	<b>212</b>	<b>249</b>	<b>185</b>	<b>190</b>	<b>489</b>	<b>-488</b>	<b>1 592</b>	<b>664</b>
Skatt									-378	-1 821	-378	-1 821
Avvecklad verksamhet									-	34	-	34
<b>Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>	<b>401</b>	<b>360</b>	<b>306</b>	<b>354</b>	<b>212</b>	<b>249</b>	<b>185</b>	<b>190</b>	<b>111</b>	<b>-2 276</b>	<b>1 215</b>	<b>-1 124</b>

1. Från och med 2015 har Kungsliden en ny segmentsindelning vilken baseras på regioner. Den ändrade indelningen beror på att Nordic Modular som tidigare varit segment nu är frånträtt. Jämförelsetal har omräknats enligt samma princip.

## NYCKELTAL<sup>1</sup>

	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					6,3	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					90,1	89,7
Överskottsgrad, %					66,5	71,7
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, % <sup>2</sup>	6,9	8,6	6,7	6,2	6,7	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	87,5	90,4	88,9	90,1	90,2
Överskottsgrad, %	71,8	70,5	66,7	67,4	66,2	68,0
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, % <sup>2</sup>	6,1	7,4	5,6	7,0	5,7	6,6
Avkastning på eget kapital, %	13,0	15,6	16,9	Neg.	18,4	Neg.
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	3,3	2,5	2,6	2,4	2,5	2,2
Soliditet, %					38,8	39,5
Skuldsättningsgrad, ggr					1,4	1,3
Belåningsgrad, %					57,5	57,7
<b>Data per aktie<sup>4</sup></b>						
Utdelning, kr					1,50	1,25
Aktiens totalavkastning, %					34,6	33,7
Aktiens direktavkastning, %					2,7	2,2
Förvaltningsresultat, kr	1,51	1,81	3,57	4,81	4,49	5,02
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr	1,77	1,83	6,67	Neg.	9,55	Neg.
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr	1,77	2,00	6,67	Neg.	8,84	Neg.
Eget kapital, kr					55,18	50,01
EPRA NAV (substansvärde), kr <sup>3</sup>					61,13	56,07
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,29	1,75	3,04	-2,64	1,41	-4,54
Utestående aktier vid periodens slut	182 002 752	136 502 064	182 002 752	136 502 064	182 002 752	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier	182 002 752	136 502 064	182 002 752	136 502 064	179 384 904	145 352 883

- Kungslidens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Dotterföretaget Nordic Modular Group ingår därför som avvecklad verksamhet 2015, och som helägt dotterföretag 2014.
- Kungslidens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Definitionen för direktavkastning, avkastning på totalt kapital samt räntetäckningsgrad har ändrats. Se årsredovisning 2014 för aktuella definitioner.
- Definitionen för EPRA NAV (substansvärde) är eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 3 2015 samt perioden jan-sep 2015 är 182 002 752 (136 502 064).

## RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
Koncerninterna intäkter	6	8	31	22	37	28
Administrationskostnader	-4	-9	-26	-23	-34	-30
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>
Resultat från finansiella poster	-73	-564	256	-889	582	-563
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	151	151
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-71</b>	<b>-565</b>	<b>261</b>	<b>-890</b>	<b>736</b>	<b>-414</b>
Skatt på periodens resultat	98	22	-5	94	-3	96
<b>Periodens resultat</b>	<b>27</b>	<b>-543</b>	<b>256</b>	<b>-796</b>	<b>733</b>	<b>-318</b>

## BALANSRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	6 095	6 568	6 748
Andelar i intresseföretag	96	-	-
Fordringar hos koncernföretag	11 403	9 526	9 602
Övriga fordringar	579	394	398
Likvida medel	1 003	836	1 257
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 176</b>	<b>17 323</b>	<b>18 005</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 205 <sup>1</sup>	5 175	7 222
Långfristiga skulder	1 677	1 701	1 701
Skulder till koncernföretag	9 553	9 398	7 921
Övriga skulder	741	1 049	1 161
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 176</b>	<b>17 323</b>	<b>18 005</b>

1. Utdelning har minskat det egna kapitalet med 273 Mkr (171).

# KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2015				2014				2013
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
Nettoomsättning	570	560	525	524	552	551	567	460	
Driftnetto	409	362	333	338	404	383	366	316	
Försäljnings- och administrationskostnader	-26	-27	-24	-33	-23	-23	-22	-32	
Finansnetto	-109	-132	-134	-151	-164	-168	-176	-155	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>274</b>	<b>202</b>	<b>175</b>	<b>154</b>	<b>217</b>	<b>191</b>	<b>168</b>	<b>129</b>	
Resultat från fastighetsförsäljning	-	1	4	0	7	86	-21	4	
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	202	411	243	595	169	126	41	71	
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-61	187	-45	-107	-70	-125	-124	8	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>415</b>	<b>801</b>	<b>377</b>	<b>642</b>	<b>322</b>	<b>278</b>	<b>64</b>	<b>211</b>	
Skatt	-93	-205	-81	-144	-72	-1 732	-17	-47	
<b>Periodens resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>322</b>	<b>596</b>	<b>296</b>	<b>499</b>	<b>250</b>	<b>-1 454</b>	<b>47</b>	<b>164</b>	
Resultat från Nordic Modular, netto efter skatt	-	-	-	-128	23	-11	21	16	
<b>Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>	<b>322</b>	<b>596</b>	<b>296</b>	<b>371</b>	<b>274</b>	<b>-1 465</b>	<b>68</b>	<b>179</b>	

## FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015				2014				2013
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
<b>TILLGÅNGAR</b>									
Goodwill	-	-	-	-	-	172	201	201	
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	24 346	23 259	21 700	19 612	18 982	19 972	20 410	20 338	
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	-	-	-	1 512	1 509	1 509	
Rörelsefastigheter	-	-	-	-	-	24	24	22	
Inventarier	9	7	8	8	9	14	15	15	
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	31	147	-	-	35	
Andelar i intresseföretag	115	108	102	-	-	-	-	-	
Andra långfristiga fordringar	182	183	184	9	10	11	11	239	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>24 651</b>	<b>23 556</b>	<b>21 993</b>	<b>16 661</b>	<b>19 148</b>	<b>21 704</b>	<b>22 170</b>	<b>22 359</b>	
Varulager	-	-	-	-	-	14	17	15	
Kortfristiga fordringar	198	227	203	141	124	213	286	272	
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	-	-	1 428	1 528	-	-	-	
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	-	-	372	381	-	-	-	
Kassa och bank	1 035	611	298	1 437	896	433	400	323	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 233</b>	<b>838</b>	<b>501</b>	<b>3 379</b>	<b>2 929</b>	<b>660</b>	<b>703</b>	<b>610</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 884</b>	<b>24 394</b>	<b>22 494</b>	<b>23 040</b>	<b>22 077</b>	<b>22 364</b>	<b>22 873</b>	<b>22 968</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>									
<b>Eget kapital</b>	<b>10 043</b>	<b>9 720</b>	<b>9 398</b>	<b>9 102</b>	<b>7 161</b>	<b>6 888</b>	<b>8 521</b>	<b>8 453</b>	
<b>Räntebärande skulder</b>									
Skulder till kreditinstitut	12 332	11 381	9 412	9 613	10 182	11 279	10 857	10 579	
Obligationslån (ej säkerställt)	1 675	1 675	1 699	1 699	1 699	1 699	1 699	2 299	
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	362	373	-	-	-	
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>14 007</b>	<b>13 056</b>	<b>11 111</b>	<b>11 675</b>	<b>12 254</b>	<b>12 978</b>	<b>12 556</b>	<b>12 879</b>	
<b>Ej räntebärande skulder</b>									
Avsättningar	5	5	5	5	5	14	15	60	
Uppskjuten skatteskuld	359	265	63	-	-	114	2	-	
Derivat	724	663	1 179	1 134	1 026	956	833	708	
Skatteskulder	26	52	75	13	410	-	-	-	
Övriga ej räntebärande skulder	720	634	663	645	751	1 414	946	869	
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	467	469	-	-	-	
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>1 834</b>	<b>1 618</b>	<b>1 985</b>	<b>2 264</b>	<b>2 662</b>	<b>2 498</b>	<b>1 796</b>	<b>1 637</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>25 884</b>	<b>24 394</b>	<b>22 494</b>	<b>23 040</b>	<b>22 077</b>	<b>22 364</b>	<b>22 873</b>	<b>22 968</b>	

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernens delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap.

Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprincip som träder i kraft 1 januari 2015.

*IFRIC 21 Avgifter* tillämpas av koncernen sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler vilka anger att statliga avgifter, för Kungsledens del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Det innebär att hela årets skuld för fastighetsskatt redovisas per den 1 januari och dessutom redovisas en förutbetalad kost-

nad vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året.

*Intresseföretag*, innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

---

### STOCKHOLM DEN 20 OKTOBER 2015

Biljana Pehrsson  
*Verkställande direktör*

Kungsleden offentliggör information till denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnas för offentliggörande den 20 oktober 2015, kl 07.00.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

---

För samtliga definitioner, se årsredovisningen 2014 samt [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se).

# kungsleden.se

För mer information besök oss på vår webbplats  
Läsa och prenumerera på pressmeddelanden  
Ladda ner finansiella tabeller i Excel

Följ oss även på:



## Kalendarium

Bokslutskommuniké 2015  
1 jan–31 dec 2015  
17 februari 2016

AGM 2016  
28 april 2016

## Kontakt

### Huvudkontor

Warfvinges väg 31a  
Box 704 14  
107 25 Stockholm  
Tel 08-503 052 00  
Fax 08-503 052 01

### Biljana Pehrsson

VD  
08-503 052 04

### Anders Kvist

vVD, ekonomi/  
finansdirektör  
08-503 052 11

### Ylva Sarby Westman

vVD/chef fastighets-  
investeringar  
08-503 052 27

### Marie Mannholt

Kommunikations- och  
marknadschef  
08-503 052 20

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

# KUNGSLEDEN