

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2016

Q4:2016

"Stark utbyrning och värdeskapande projekt"

BILJANA PEHRSSON, VD

KUNGSLEDEN

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI-31 DECEMBER 2016

ÅRET I KORTHET

- Nyuthyrningen uppgick till 216 Mkr (133) och nettouthyrningen till 99 Mkr (7). Hyresavtal till ett värde om 89 Mkr omförhandlades vilket resulterade i ökade hyresvärden om i snitt 8,8 procent.
- Hyresintäkterna ökade till 2 422 Mkr (2 238) och driftnettot steg till 1 602 Mkr (1 545).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 990 Mkr (942).
- Positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 658 Mkr (970), till följd av sänkta direktavkastningskrav och förbättrade driftnetton.
- Periodens resultat steg till 1 869 Mkr (505), motsvarande 10,27 kr per aktie (2,78).
- Det egna kapitalet fortsatte att öka och utgjorde 59,55 kr per aktie att jämföra med 51,28 kr vid årets början. EPRA NAV uppgick samtidigt till 69,32 kr per aktie.
- Belåningsgraden sjönk ytterligare och uppgick till 56,4 procent. Vid årets början var belåningsgraden 61,9 procent.
- Styrelsen avser att föreslå en utdelning om 2,00 kr (2,00) per aktie på det högre antal utdelningsberättigade aktier som blir resultatet om den föreslagna nyemissionen godkänns av den extra bolagsstämman den 6 mars 2017.

HELÅRSPERIODEN

HYRESINTÄKT, MKR

2 422

Ökning med 8 procent till 2 422 Mkr (2 238).

FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR

990

Ökning med 5 procent till 990 Mkr (942)¹.

OREALISERADE VÄRDE- FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER, MKR

1 658

Värdeökningen motsvarar 6 procent av fastighetsvärdet.

1. I talet för föregående år har resultatet från andelar i intressebolag exkluderats för bättre jämförbarhet.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER FJÄRDE KVARTALET

- Fortsatt renodling av beståndet genom avyttringar av sex icke-strategiska fastigheter samt förvärv av den moderna kontorsfastigheten Emporia Office om drygt 10 000 kvm i klustret i Hyllie.
- Fastigheter med bygggrättspotential för bostäder har i fjärde kvartalet avyttrats till ett pris av 205 Mkr. Tilläggsköpskilling om cirka 205 Mkr redovisas vid lagakraftvunnen detaljplan.
- Tre mer jämnstora förvaltningsområden har skapats.
- Kungsledens styrelse har kallat till extra bolagsstämma den 6 mars för att behandla styrelsens beslut om fullt garanterad företrädesemission om cirka 1 600 Mkr. Emissionens syfte är att möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt med finansiell balans genom värdeskapande investeringar och kompletterande förvärv.

NYCKELTAL	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
FINANSIELLA				
Periodens resultat, kr per aktie	3,84	Neg.	10,27	2,78
Eget kapital, kr per aktie	59,55	51,28	59,55	51,28
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr per aktie	69,32	56,76	69,32	56,76
Avkastning på eget kapital, %	26,7	Neg.	18,5	5,5
Driftnetto - fastigheter, Mkr	390	441	1 602	1 545
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	4,0	3,0	2,9
FASTIGHETSRELATERADE				
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	90,4	91,5	90,6	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, % ²	91,9	92,3	92,0	91,3
Hyresintäkt, kr/kvm ²			1 070	979
Fastighetskostnad, kr/kvm			311	290

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sidan 26 för aktuella definitioner.

2. Hyresintäkt/kvm med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter genom uthyrd area med avdrag för area projektfastigheter. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter.

3. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter.

Generell definitionslista finns på sidan 26.

STARK UTHYRNING OCH VÄRDESKAPANDE PROJEKT

Kungsleden avslutade 2016 starkt. Den goda utvecklingen för uthyrningen fortsatte under det fjärde kvartalet och medförde att helårsutfallet för såväl nyuthyrning som nettouthyrning blev mycket tillfredsställande. En gynnsam hyresmarknad på våra prioriterade marknader och ett riktigt bra driv i organisationen är förklaringen.

Tack vare de nytecknade hyresavtalen under 2016 och en full pipeline av förädlings- och utvecklingsprojekt fördubblar nu Kungsleden investeringstakten för de kommande åren. Successivt vill vi på detta sätt höja kvaliteten i vårt fastighetsbestånd och lyfta intjäningsförmågan.

Den 2 februari 2017 beslutade Kungsledens styrelse om en nyemission som gör att vi kan realisera det ambitiösa investeringsprogrammet och samtidigt stärka balansräkningen. Slutresultatet blir goda förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt med finansiell balans.

Mycket har fallit på plats inom Kungsleden under 2016. Organisationen har förstärkts och funnit sin form och jag ser framåtanda och engagemang vart jag än vänder mig inom bolaget. Renodlingen av fastighetsportföljen har fortgått i god takt. Nästan 80 procent av beståndet finns nu i våra prioriterade marknader och andelen kontor har ökat. Fastigheter belägna i kluster uppnår överlag bättre resultat än övriga delar av fastighetsbeståndet. Vi har också gynnats av en god tillväxt i ekonomin och en stark fastighetsmarknad. Från dagens utgångspunkt förväntar jag mig att dessa gynnsamma förhållanden kommer att gälla även under 2017.

STARK NYUTHYRNING OCH LÖNSAMMA INVESTERINGAR

Uthyrningsaktiviteterna accelererade mot slutet av året och nyuthyrningen för 2016 summerade till historiskt höga 216 Mkr (133) med en nettouthyrning på 99 Mkr (7). För fjärde kvartalet uppgick nyuthyrningen till 67 Mkr (40) och nettouthyrningen till 50 Mkr (10). Särskilt stark var nettouthyrningen i våra kluster: 72 Mkr för helåret. Den goda nyuthyrningen möjliggör lönsamma investeringar i hyresgästanpassningar och modernisering av våra fastigheter. Detta kommer att ge effekt på hyresintäkter och driftnetto från 2018 och framåt.

Kungsledens fyra stora om- och tillbyggnadsprojekt är på väg in i intensiva byggskenen och ett av projekten kommer att färdigställas mot slutet av 2017. Vi har dessutom en stark pipeline av nya projekt inklusive nybyggnationer som vi arbetar för att säkerställa



Biljana Pehrsson

under året och realisera från 2018 och framåt. Allt som allt fördubblar vi takten för våra projekt och investeringar i befintlig portfölj – från att de senaste åren ha legat på 300 till 500 Mkr årligen till att bli upp till 1 000 Mkr i genomsnitt per år 2017–2019.

VÄRDEÖKNINGAR OCH FÖRBÄTTRADE FINANSIELLA NYCKELTAL

De realiserade och orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick under 2016 till 1 690 Mkr. Sänkta avkastningskrav, förbättrade driftnetton och genomförda investeringar hade en positiv effekt på fastigheternas värde. Värdeökningarna har tillsammans med minskad upplåning medfört att belåningsgraden sjunkit till 56,4 procent (61,9). Soliditeten ökade till 36,8 procent (33,1).

Även det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) steg under året och uppgick till 69,32 kr/aktie (56,76). Avkastning på eget kapital ökade till 18,5 procent mot 5,5 procent förra året då negativt utfall av Kungsledens sista historiska skatteprocess belastade resultatet.

STRATEGISKA TRANSAKTIONER

Renodlingen av vår fastighetsportfölj fortsatte under 2016. De totala avyttringarna av icke-strategiska fastigheter summerade till cirka 700 Mkr. Därmed är vi en bit på väg mot målet att avyttra för 2 miljarder kronor över tvåårsperioden 2016–2017.

År 2016 började vi realisera värden i fastigheter med potential för bostadsutveckling. Vi genomförde under året fem transaktioner med potentiella bostadsbyggrätter till ett pris om 321 Mkr. Vinsten uppgick till 42 Mkr varav 13 Mkr kommer att redovisas under 2017. Därutöver kommer vi erhålla tilläggsköpeskillingar för skapade byggrätter om cirka 240 Mkr när detaljplanerna vunnit laga kraft. Försäljningarna innebär att de framtida bostadsbyggrätterna har prissatts från 5 000 till 10 000 kronor per kvadratmeter. Utsikterna är goda för fortsatt utveckling av detaljplaner och försäljning av fastigheter med bostadsbyggrättspotential ur Kungsledens portfölj.

Ett viktigt inslag i portföljoptimeringen är återinvesteringen av de medel som frigörs i försäljningarna. Jag är mycket nöjd med det strategiska förvärv vi genomförde i december då vi kom överens med Steen & Ström AB om att köpa Emporia Office, drygt 10 000 kvm moderna kontor i Emporia köpcentrum i Hyllie i Malmö. Hyllie är Malmös mest expansiva område med mycket stor potential. Denna blandstad med strategiskt kommunikationsläge har precis rätt förutsättningar för att utvecklas till ett av våra främsta kluster.

BRA UTGÅNGSLÄGE

Den 16 november utsågs Kungsleden till börsens mest jämställda bolag av stiftelsen AllBright. Utnämningen baserades i hög utsträckning på enkätsvar från medarbetarna och 94 procent av våra anställda hade svarat. Att så många svarade gör mig extra stolt eftersom det visar på ett stort engagemang, vilket ligger helt i linje med våra värderingar professionalism, omtanke och glädje. Kungsledens professionella uthyrningsteam har rönt uppmärksamhet även externt i början av 2017, då vi vann ett flertal titlar i tävlingen Årets Uthyrare 2016.

Från och med den 1 januari 2017 har vi slagit ihop två förvaltningsregioner och skapat de tre mer jämnstora förvaltningsområdena Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen. Den lokala organisationen inom förvaltningsområdena har också stärkts genom att fler marknadsområden inrättats med lokalt förankrade medarbetare.

Vi fortsätter nu i god takt mot vårt mål att år 2020 vara ett av Sveriges mest framgångsrika och lönsamma börsnoterade fastighetsbolag. Den nyligen aviserade nyemissionen kommer att ge oss resurser för fortsatt lönsam tillväxt med finansiell balans.

Stockholm 16 februari 2017

Biljana Pehrsson, vd

RESULTATANALYS 2016

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Driftnettot ökade med 4 procent till 1 602 Mkr jämfört med 2015. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter till följd av högre andel kontorsfastigheter i Stockholm.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Hyresintäkterna steg med 184 Mkr eller 8,2 procent jämfört med föregående år och uppgick till 2 422 Mkr (2 238).

Uppgången beror främst på att andelen kontorsfastigheter i Stockholm ökat mellan åren som ett resultat av förvärv i Stockholm och försäljningar i andra regioner. Härigenom ökade hyresintäkten per kvadratmeter i hela portföljen med 9 procent till 1 070 kr.

Hyresintäkten i jämförbart bestånd minskade marginellt till 1 865 Mkr (1 886), i huvudsak till följd av tomställande av projektfastigheter under 2016 som medförde uteblivna hyresintäkter om 24 Mkr.

HYRESINTÄKTER Mkr	Kr/kvm ¹ 2016	Kr/kvm ¹ 2015	Totalt 2016 jan-dec	Totalt 2015 jan-dec
Hyresintäkter	1 070	979	2 422	2 238

1. Hyresintäkt rullande 12 månader med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter dividerat med uthyrd area med avdrag för area projektfastigheter.

Övriga intäkter i resultaträkningen består av intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal – främst intäkter från förtidslösen av hyresavtal och återbetalning av försäkringspremie – och uppgick till 7 Mkr (76). Minskningen mellan åren beror i huvudsak på engångshändelser i form av förtidslösen under 2015 som då drev upp intäkterna med 71 Mkr.

FASTIGHETSKOSTNADER

För hela fastighetsportföljen ökade de direkta fastighetskostnaderna till 714 Mkr (660). Den högre andelen kontorsfastigheter i Stockholm medförde att de direkta fastighetskostnaderna per kvadratmeter steg med 7,6 procent till 268 kr. I jämförbart bestånd var de direkta kostnaderna i nivå med föregående år. Kostnaderna för fastighetsadministration utgjorde 113 Mkr (109).

FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	Kr/kvm ¹ 2016	Kr/kvm ¹ 2015	Totalt 2016 jan-dec	Totalt 2015 jan-dec
Drift	171	160	458	425
Underhåll	41	43	109	113
Fastighetsskatt & tomträtt	56	46	147	122
Direkta fastighetskostnader	268	249	714	660
Fastighetsadministration	43	41	113	109
Summa	311	290	827	769

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

DRIFTNETTO

Hyresintäkter minus totala fastighetskostnader ökade med 126 Mkr eller 8,6 procent från 1 469 till 1 595 Mkr. Eftersom jämförbart bestånd uppvisade en viss resultatminskning, främst till följd av tomställande, innebar nettoeffekten av tillträdda och frånträdda fastigheter mellan åren ett driftnettotillskott av 150 Mkr. Den högre andelen kontorsfastigheter i Stockholm spelar en avgörande roll.

Det redovisade driftnettot ökade mindre, från 1 545 till 1 602 Mkr till följd av de stora engångsintäkterna under 2015.

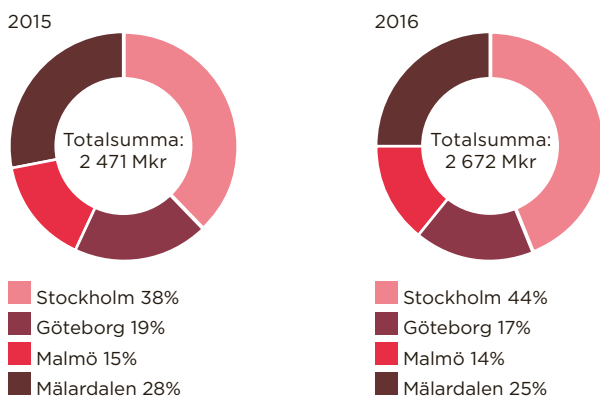
FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna för helåret utgjorde 112 Mkr (106).

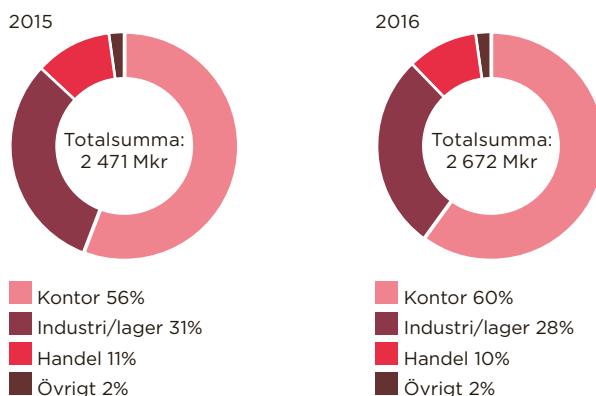
FINANSNETTO

Finansnettot, exkluderat resultat från andelar i intressebolag, uppgick till -500 Mkr (-497). Det innebär att de finansiella kostnaderna netto i stort kunde hållas oförändrade trots en väsentligt högre upplåningsvolym under 2016 jämfört med föregående år.

HYRESVÄRDE PER FÖRVALTNINGSREGION 2015 OCH 2016



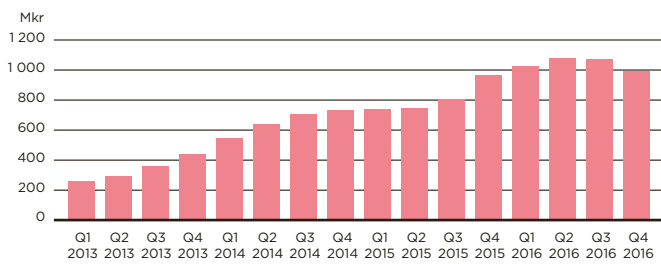
HYRESVÄRDE PER KATEGORI 2015 OCH 2016



FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, exkluderat resultat från andelar i intressebolag, växte från 942 Mkr till 990 Mkr eller med 5 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT - RULLANDE 12 MÅNADERS UTFALL



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1 690 Mkr (1005) inklusive resultat från fastighetsförsäljningar om 32 Mkr (11). Sänkta avkastningskrav och förbättrade driftnetton var de viktigaste orsakerna till den orealiserade värdeuppgången. De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -321 Mkr (176). Under årets inledning föll marknadsräntorna kraftigt, vilket skapade stora orealiserade negativa värdeförändringar. Mot slutet av året steg räntan återigen med påföljd att det negativa marknadsvärdet gick tillbaka.

PERIODENS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 1 869 Mkr (505). Skatten för helåret var -490 Mkr (-1 642). I skattebeloppet för 2016 ingår en positiv post om 26 Mkr relaterat till ökade underskottsavdrag från justerade inkomstdeklarationer.



INTJÄNINGSKAPACITET

Intjäningskapaciteten avser att visa egenskaperna hos de fastigheter som innehåses vid en viss tidpunkt och dessa fastigheters ekonomiska utfall, räknat över gångna tolv månader. Måttet syftar till att underlätta bedömningen av den aktuella fastighetsportföljens underliggande intjäningskapacitet.

För fastigheter som innehåfts under hela den gångna tolv månadersperioden används det faktiska ekonomiska utfallet under perioden. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningskapaciteten inte är en prognos, utan intjäningskapaciteten avser att visa egenskaper hos de fastigheter som innehåses vid en viss tidpunkt och dessa fastigheters ekonomiska utfall, räknat över gångna tolv månader. För fastigheter som innehåfts kortare tid än tolv månader görs en upp-

skattning baserat på en kombination av ekonomiskt utfall, uppräknat till årstakt, och förvärvskalkyl. I intjäningskapacitetens kostnadsbegrepp ingår kostnader för fastighetsadministration.

Från och med delårsrapporten för första kvartalet 2016 justeras uppgifterna i intjäningskapaciteten i den mån engångsposter förekommit i det redovisade resultatet för de gångna tolv månaderna. Uppgifterna om intjäningskapaciteten beaktar ingen information eller bedömning avseende framtida vakanser, hyresutveckling eller värdeförändringar. Inte heller beaktas försäljningar och förvärv av fastigheter i intjäningskapaciteten om inte fastigheterna har frånträtts respektive tillträtts på bokslutsdagen.

Tabellen nedan visar intjäningskapaciteten i Kungsledens fastighetsbestånd per den 31 december 2016. Projektfastigheter särredovisas som separat fastighetskategori. I de uppgifter om kostnader som används ingår 113 Mkr som är det faktiska utfallet för kostnader för fastighetsadministration under de senaste tolv månaderna.

INTJÄNINGSKAPACITET PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa exkl. projekt- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	112	95	37	12	256	13	269
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 142	1 095	174	40	2 451	129	2 580
Hyresvärde, Mkr	1 563	726	181	45	2 515	125	2 640
Hyresintäkter, Mkr	1 423	682	169	39	2 313	81	2 394
Driftnetto, Mkr	921	500	115	20	1 556	26	1 582
Bokfört värde, Mkr	18 798	6 902	1 804	356	27 860	1 309	29 169
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	91,0	93,9	93,6	87,5	92,0	64,5	90,7
Area uthyrningsgrad, %	83,6	91,8	90,3	66,9	87,5	42,3	85,2
Överskottsgrad, %	64,7	73,2	67,9	49,2	67,1	32,5	66,0
Direktavkastning, %	4,9	7,2	6,4	5,5	5,6	2,0	5,4

INTJÄNINGSKAPACITET PER REGION (EXKLUSIVE PROJEKTFASTIGHETER)

REGION STOCKHOLM	REGION GÖTEBORG	REGION MALMÖ	REGION MÅLARDALEN		
Antal fastigheter, st	75	81	57	Antal fastigheter, st	43
Uthyrningsbar yta, tkvm	789	593	415	Uthyrningsbar yta, tkvm	654
Hyresvärde, Mkr	1 097	451	339	Hyresvärde, Mkr	628
Hyresintäkter, Mkr	1 003	415	309	Hyresintäkter, Mkr	586
Driftnetto, Mkr	696	273	223	Driftnetto, Mkr	364
Bokfört värde, Mkr	13 867	4 434	3 755	Bokfört värde, Mkr	5 804
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4	92,0	91,4	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2
Area uthyrningsgrad, %	85,3	88,7	89,0	Area uthyrningsgrad, %	88,0
Överskottsgrad, %	69,3	65,8	71,9	Överskottsgrad, %	62,0
Direktavkastning, %	5,0	6,2	5,9	Direktavkastning, %	6,3

FASTIGHETERNA

Kungslidens verksamhet är inriktad på att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtmarknader.

Fastighetsportföljens värde består av 66 procent kontor, 25 procent industri/lager, 8 procent handel samt 1 procent i kategori övrigt.

Vår bärande idé är att samla fastigheter i kluster vilket ger oss möjlighet att anpassa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov samt aktivt påverka hela områdets utveckling.

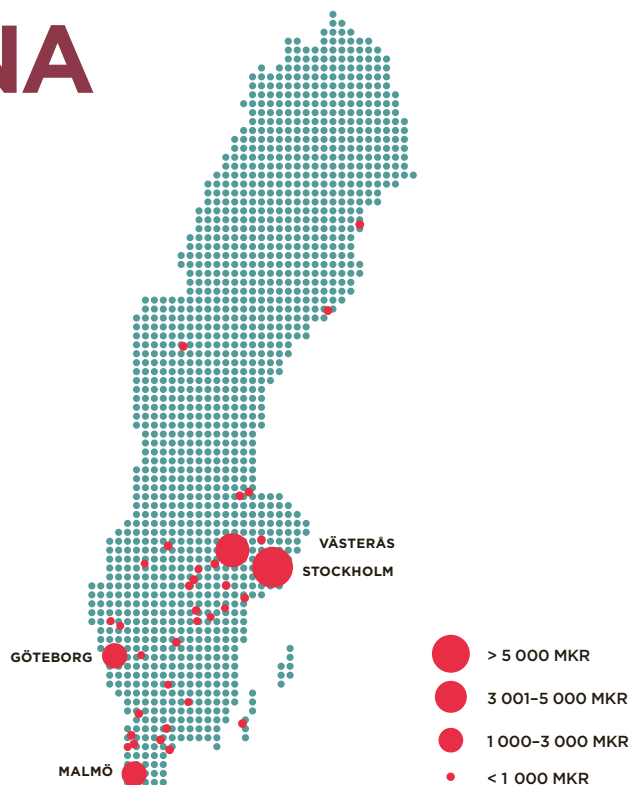
Per den sista december 2016 bestod portföljen av 269 fastigheter (291) med en total uthyrningsbar yta om 2 580 tkvm (2 665) med ett hyresvärde om 2 640 Mkr (2 672)¹.

Beståndet har ett bokfört värde om 29 169 Mkr (27 470). Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet är i snitt 4,0 år (4,2).

79 procent (76) av fastighetsportföljens värde ligger i våra prioriterade marknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. 63 procent (60) av fastighetsvärdet finns i våra elva kluster.

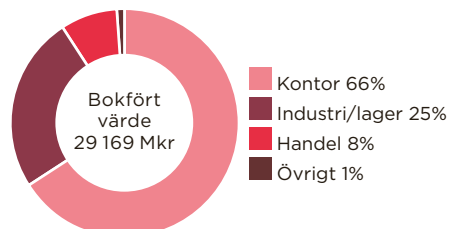
Efter frånträde av de fastigheter som avyttrats under fjärde kvartalet äger Kungsliden fastigheter i 58 kommuner.

1. Definitionen har ändrats från och med tredje kvartalet 2016. Jämförelsetal har räknats om. Se sidan 26 för aktuella definitioner.

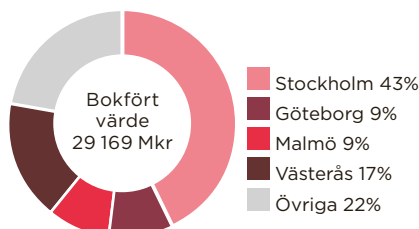


FRÅN 140 TILL 58 KOMMUNER SEDAN 2013

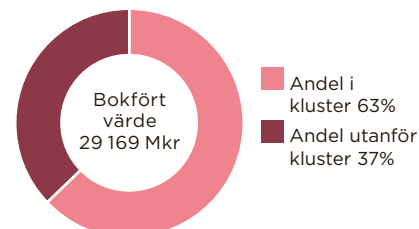
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI PER 31/12 2016



FASTIGHETSVÄRDE PER GEOGRAFI PER 31/12 2016



ANDEL FASTIGHETER BELÄGNA I KLUSTER PER 31/12 2016



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

FASTIGHETSBESTÄNDETS UTVECKLING Mkr	2016 okt-dec	2016 jan-dec
Fastigheter vid periodens ingång	28 638	27 470
Tillträdna förvärv	65	238
Investeringar	252	609
Frånträdna avyttringar	-261	-806
Orealiserade värdeförändringar	475	1 658
Fastigheter vid periodens utgång	29 169	29 169

Kungsliden har fortsatt att optimera fastighetsportföljen genom att avyttra fastigheter som inte passar strategin eller som inte ligger i prioriterade orter samt genom kompletterande förvärv av fastigheter i enlighet med strategin och företrädesvis i befintliga kluster.

Under 2016 avyttrades 32 fastigheter samt del av en fastighet som är under ombildning till ett värde av totalt 1 021 Mkr. Fastigheter till ett värde av 806 Mkr frånträdde.

En kontorsfastighet i Hyllie förvärvades i fjärde kvartalet för 457 Mkr. Denna fastighet – Emporia Office – är under 3D-fastighetsbildning som beräknas vara färdig senast under andra kvartalet 2017, då tillträde ska ske. Ett nyuppfört parkeringshus i anslutning till fastigheten Mässhallen 1 (MalmöMässan) i Hyllie tillträdde i kvartalet till ett värde av 65 Mkr.

Tio fastigheter samt del av en fastighet där fastighetsbildning pågår avyttrades under fjärde kvartalet till ett värde av totalt 284 Mkr.

Här ingår även avyttringar av fastigheter med byggrättspotential för bostäder till ett pris av 205 Mkr. Fastigheterna ligger i Mölndal och försäljningarna motsvarar ett kvadratmeterpris om cirka 5 000–10 000 kr/kvm. Nio fastigheter till ett värde av 261 Mkr frånträdde under kvartalet.

Efter frånträden äger Kungsliden fastigheter i 58 kommuner. Portföljen består värdemässigt till 79 procent av fastigheter belägna i de prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR			
Fastighet	Kommun	Avyttring	Frånträde
Karburatorn 2	Kristianstad	21 juni 2016	4 oktober 2016
Yrkesskolan 6	Botkyrka	8 september 2016	4 oktober 2016
Generatoren 2	Motala	1 september 2016	15 december 2016
Torreulla 1:172	Mölndal	1 september 2016	15 december 2016
Halla-Stenbacken 1:102	Uddevalla	1 september 2016	15 december 2016
Brynäs 34:8	Gävle	1 september 2016	15 december 2016
Torslunda 4:27	Mörbylånga	1 september 2016	15 december 2016
Lerum 1:20	Karlstad	1 september 2016	15 december 2016
Gripen 1	Arboga	1 september 2016	15 december 2016
Summa			264 Mkr
Backa 29:26	Göteborg	21 december 2016	31 januari 2017
Kylaren 9	Kungälv	21 december 2016	31 januari 2017
Kylaren 4	Kungälv	21 december 2016	31 januari 2017
Kärra 93:3	Kungälv	21 december 2016	31 januari 2017
Ventilen 6	Kungälv	21 december 2016	31 januari 2017
Ventilen 7	Kungälv	21 december 2016	31 januari 2017
Forsåker 1:75	Mölndal	20 december 2016	31 mars 2017
Forsåker 1:164	Mölndal	20 december 2016	31 mars 2017
Forsåker 1:227	Mölndal	20 december 2016	31 mars 2017
Forsåker 1:257	Mölndal	20 december 2016	31 mars 2017
del av Stiernhielm 7	Mölndal	21 december 2016	2019
Summa			284 Mkr

Värdering av fastighetsportföljen

Kungsleden värderar hela fastighetsinnehavet internt varje kvartal. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Värderingen sker med hjälp av tekniker som bygger på observerade marknadsdata enligt den så kallade nivå 3. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal externa kontrollvärderingar av cirka 25 procent av fastigheterna. Det betyder att varje fastighet i beståndet externvärderas över en tolv månadersperiod.

Fastighetsvärderingen resulterade i positiva realiserade värdeförändringar för helåret 2016 om 1 658 Mkr. För det fjärde kvartalet uppgick de realiserade värdeförändringarna till 475 Mkr. Sänkta avkastningskrav och förbättrade driftnetton har haft en positiv effekt på fastighetsbeståndets värde. Det genomsnittliga avkastningskravet i Kungsledens fastighetsportfölj var 6,5 procent vid årets ingång och 6,1 procent vid dess slut.

De realiserade värdeförändringarna fördelar sig enligt följande:

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER Mkr	2016 okt-dec	2016 jan-dec
Förändrade avkastningskrav	455	1 170
Förändrade driftnetton	85	595
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-65	-107
Summa	475	1 658



Lustgården 12, Stockholm



AKTIV FÖRVALTNING

Kungsleden har fortsatt att löpande se över organisationen för ökad förvaltningseffektivitet. Under fjärde kvartalet fattades beslut om att fokusera förvaltningen till tre mer jämnstora förvaltningsområden – Stockholm, Göteborg/Malmö samt Mälardalen. Samtidigt ökas antalet marknadsområden till tolv. Den nya förvaltningsorganisationen gäller från och med den 1 januari 2017.

Fokus på uthyrning fortsätter ge resultat

Efterfrågan på lokaler fortsätter att vara hög, framför allt i prioriterade marknader. Arbetet med att komma närmare hyresgäster och presumtiva kunder utvecklas också löpande. Under kvartalet lanserades bland annat Kungsledens första klusterwebbplats – Danderydkontor.se – som samlar service, information och inspiration både för hyresgäster och för andra som vistas och verkar i Danderyd eller är intresserade av området. Användandet av Virtual Reality-teknik fortsätter också att utvecklas och användas i uthyrningsarbetet.

Efter periodens slut tillkännagavs vinnare i tävlingen Årets Uthyrare 2016. Två av Kungsledens uthyrare tilldelades utmärkelsen Årets Uthyrare 2016 i sin region och Kungsledens team fick utmärkelsen Årets Uthyrningsteam 2016 i två regioner.

Under 2016 tecknades hyresavtal till ett värde om 216 Mkr. Uppsägningar om 117 Mkr inkom och nettouthyrning för året uppgick därmed till 99 Mkr (7), varav fastigheter belägna i kluster står för 72 Mkr. Den starka nettouthyrningen i klustren härleds både till stark nyuthyrning och till Kungsledens fokus på kunddialog

och aktiv förvaltning. Den höga uthyrningen kommer successivt att ge effekt på hyresintäkterna när hyresgästerna flyttar in.

De hyresavtal som omförhandlades under 2016 ledde till ökade hyresvärden om i snitt 8,8 procent. Totalt ökade hyresvärdet i omförhandlade avtal från 89 Mkr till 97 Mkr. En majoritet av de omförhandlade avtalen avser fastigheter belägna i kluster och avtalen härrör i huvudsak från regionerna Stockholm och Mälardalen. Den ekonomiska vakansgraden för helårsperioden är 9,4 procent (9,4).

För fjärde kvartalet uppgick nyuthyrningen till 67 Mkr (40) och nettouthyrningen till 50 Mkr (10). Bland de större nyuthyrningarna under fjärde kvartalet märks 2 600 kvadratmeter till Incoord i fastigheten Trekanten 5 i Danderyd Kontor och 4 000 kvadratmeter till JumpYard i fastigheten Veddesta 2:65 i Veddesta.

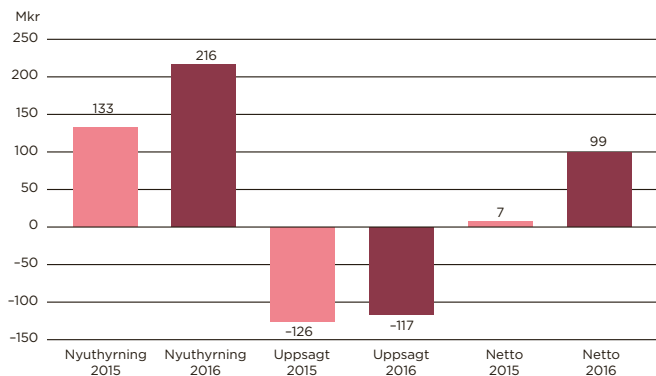
Mål om energibesparingar uppnått

Minskad energiförbrukning är en prioriterad fråga av både miljö- och kostnadsskäl. Tack vare investeringar samt injusteringar av befintlig utrustning nådde Kungsleden målet om att minska energiförbrukningen med 3 procent i jämförbart bestånd 2016. Det motsvarar en kostnadsbesparing om cirka 6 Mkr.

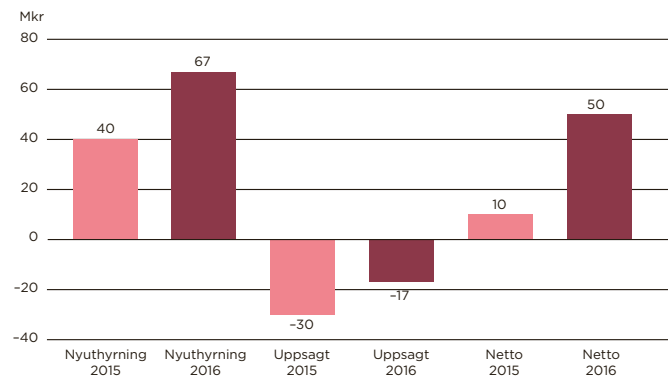
216 Mkr (133)

Nyuthyrning januari-december 2016

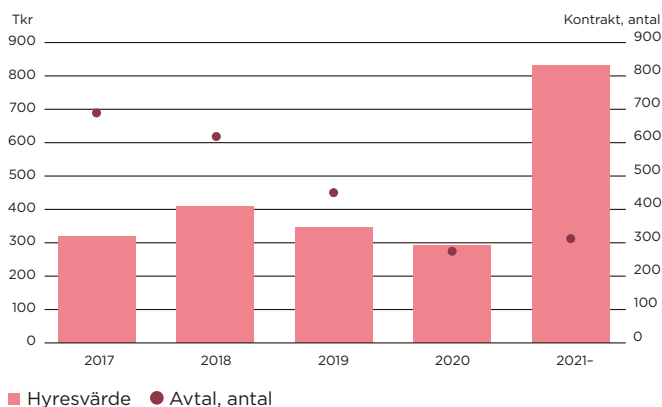
UTHYRNING HELÅRSPERIODEN JAN-DEC 2015 OCH 2016¹



UTHYRNING KVARTAL 4, 2015 OCH 2016¹



HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR¹ PER 31 DEC 2016

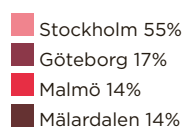
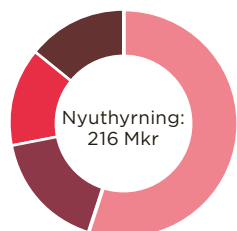
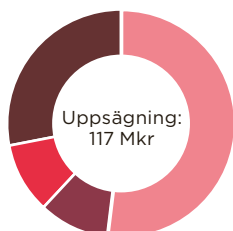
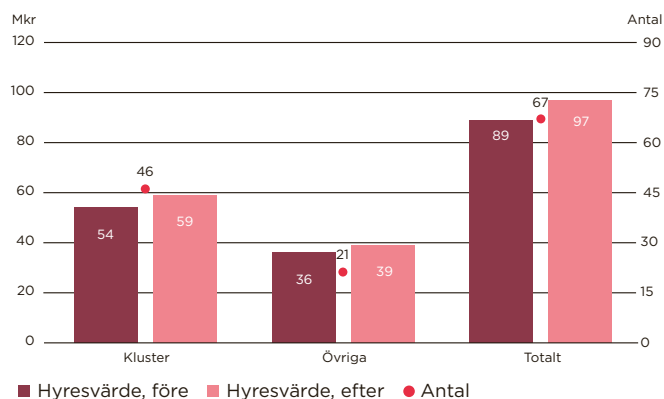


■ Hyresvärde ● Avtal, antal

1. Exkl. bostad, parkering och garage.

99 Mkr (7)

Nettouthyrning 2016

**NYUTHYRNING PER
FÖRVALTNINGSREGION
HELÅRSPERIODEN
JAN-DEC 2016¹**

**UPPSÄGNING PER
FÖRVALTNINGSREGION
HELÅRSPERIODEN
JAN-DEC 2016¹**

**OMFÖRHANDLING, HYRESVÄRDE – ACKUMULERAT
FÖRE & EFTER OMFÖRHANDLING, 2016**


1. Exkl. bostad, parkering och garage.

REGIONER UTFALL JANUARI-DECEMBER 2016

Kungsledens verksamhet bedrevs under 2016 i de fyra förvaltningsregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Mälardalen. Varje region ansvarar för den dagliga förvaltningen av fastigheterna samt utvecklingen av de kluster som finns inom regionen. Arbetet sker i nära dialog mellan regionchefer, marknadsområdeschefer, uthyrare och supportfunktionerna fastighetsutveckling, transaktion och kommunikation & marknad. Från och med 2017 har tre mer jämnstora övergripande förvaltningsområden (Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen) i stället skapats genom att regionerna Göteborg och Malmö har slagits samman.



Blåstern 14, Stockholm



Högsbo 36:3, Göteborg



Långhuset 1, Malmö



Ottar 6, Västerås

NYCKELTAL, INKL. PROJEKTFASTIGHETER	REGION STOCKHOLM	REGION GÖTEBORG	REGION MALMÖ	REGION MÄLARDALEN	SUMMA FASTIGHETER
Antal fastigheter, st	80	81	58	50	269
Uthyrningsbar yta, tkvm	844	593	430	713	2 580
Hyresvärde, Mkr	1 165	463	364	680	2 672
Hyresintäkter, Mkr	1 046	425	330	621	2 422
Driftnetto, Mkr	717	280	228	377	1 602
Bokfört värde, Mkr	14 694	4 434	3 937	6 104	29 169
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	91,9	90,5	91,3	90,6
Area uthyrningsgrad, %	84,4	88,5	88,3	86,4	86,6
Överskottsgrad, %	68,2	65,9	69,2	60,4	65,9
Direktavkastning, %	5,1	6,4	5,9	6,3	5,7
Nyuthyrning, Mkr	119	37	31	29	216

KLUSTERUTFALL JANUARI-DECEMBER 2016

Kungsleden äger fastigheter i elva särskilt utvalda lägen, så kallade kluster. Genom att äga fastigheter i kluster kan vi utforma vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov, skapa en effektiv förvaltning och aktivt påverka hela områdets utveckling. Av de elva klustren är sex förvärvade under de senaste tre åren (rödmarkerade i rutan nedan) och resterande fem har skapats från befintligt bestånd med kompletterande nyförvärv under de senaste tre åren.

Under fjärde kvartalet utökades klustret i Hyllie när kontorsfastigheten Emporia Office med drygt 10 000 kvm kontorsyta

förvärvades med beräknat tillträde under våren 2017. Fastigheten är för närvarande under 3D-fastighetsbildning. Ett nyuppfört parkeringsgarage invid MalmöMässan i Hyllie tillträdde i fjärde kvartalet.

Efterfrågan på lokaler i våra kluster är fortsatt stor och medför tack vare hög aktivitet inom förvaltning, kundvård, uthyrning och marknadsföring en stark nettouthyrning. I klustren uppgick nettouthyrningen till 72 Mkr under helårsperioden, att jämföra med 27 Mkr för övrigt bestånd. Klustren har även ett försteg avseende ekonomisk uthyrningsgrad – 91,7 procent jämfört med 90,6 för hela beståndet.

VÅRA ELVA KLUSTER

Förvaltningsregion Stockholm

Danderyd Kontor (99 000 kvm)

Kista City (146 000 kvm)

Västberga industriområde (39 000 kvm)

Stockholm City Väst (35 000 kvm)

Stockholm City Öst (89 000 kvm)

Östersund (79 000 kvm)

Förvaltningsregion Göteborg

Högsbo (108 000 kvm)

Förvaltningsregion Malmö

Fosie (54 000 kvm)

Hyllie/Svågertorp (50 000 kvm)^{1,2}

Förvaltningsregion Mälardalen

Västerås City (153 000 kvm)

Finnslätten industriområde (236 000 kvm)

1. Inkluderar Emporia Office, 10 000 kvm, ännu ej tillträdd.

2. Inkluderar 10 000 kvm parkeringshus, vilket ej är inkluderat i uthyrningsbar yta.

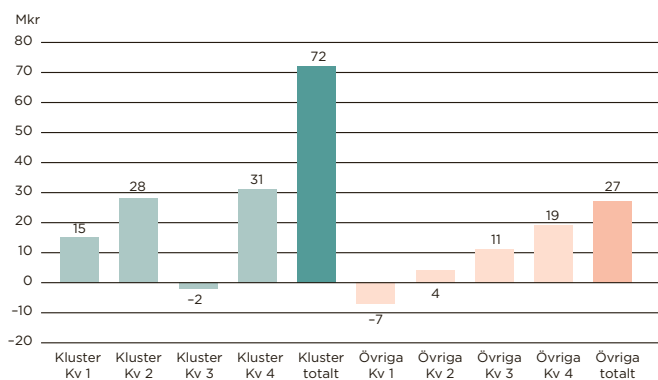
NYCKELTAL, EXKL. FASTIGHETSADMINISTRATION ¹	KLUSTER	ÖVRIGA	SUMMA FASTIGHETER
Antal fastigheter, st	78	191	269
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 070	1 509	2 580
Hyresvärde, Mkr	1 458	1 214	2 672
Hyresintäkter, Mkr	1 337	1 085	2 422
Driftnetto, Mkr	947	768	1 715
Bokfört värde, Mkr	18 312	10 857	29 169
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	89,4	90,6
Area uthyrningsgrad, %	87,3	86,1	86,6
Direktavkastning, %	5,5	7,0	6,1
Nyuthyrning, Mkr	150	66	216

1. Fastighetsadministration uppgick totalt till 113 Mkr för helårsperioden.

72 Mkr

Nettouthyrning – Kluster totalt 2016

NETTOUTHYRNING KLUSTER RESPEKTIVE ÖVRIGA 2016¹

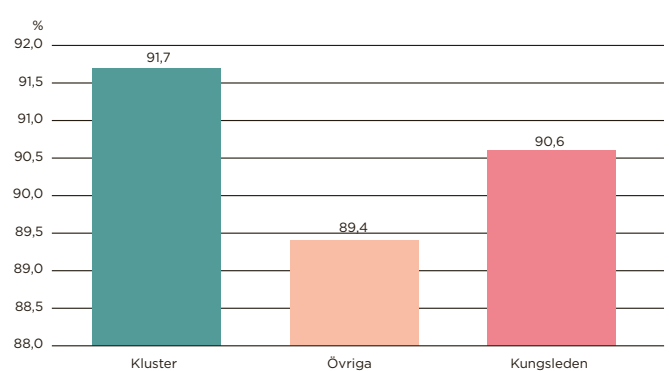


1. Exkl. bostad, parkering och garage.

91,7%

Ekonomisk uthyrningsgrad rullande 12 månaders utfall fjärde kvartalet 2016 – Kluster

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, RULLANDE 12 MÅNADERS UTFALL, FJÄRDE KVARTALET 2016, KLUSTER OCH ÖVRIGA SAMT TOTALT



INVESTERINGAR OCH UTVECKLINGSPROJEKT

Kungsleden gjorde under 2016 investeringar i fastighetsportföljen uppgående till 609 Mkr (450). Investeringarna är av olika omfattning och avser ett stort antal fastigheter. Kungsleden utvecklar för närvarande ett 30-tal fastigheter, varav 13 klassas som utvecklingsprojekt. I dessa fastigheter finns ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra utveckling.

Av de 13 utvecklingsfastigheterna är per den 31 december 2016 fyra projekt i genomförandeskede med en total investeringsvolym om 826 Mkr. Av det totala investeringsbeloppet 2016 om 609 Mkr avsåg 140,5 Mkr dessa projekt. Arbete pågår även med att ta fram strategiska utvecklingsplaner för klustren.

Under kvartalet har arbetet med att utveckla fastigheter med potential för bostadsbyggrätter intensifierats och intresset från marknaden är stort. Kommersiella byggrätter uppskattas till 190 000 kvm.

Blästern 14, Stockholm – genomförandeskede
I Blästern 14 skapar Kungsleden och Nobis ett designhotell som ska utformas för att bli en ny destination – en oas i staden.

Holar 1, Kista – genomförandeskede
Holar 1 i Kista omvandlas till lägenhetshotell och Kista Check-in hyr fastigheten. En majoritet av befintliga hyresgäster flyttas till andra fastigheter i Kista och vakansgraden i Kistaklustret sjunker därmed med mer än 4 procent.

Enen 10, Södertälje – genomförandeskede
Det tidigare kommunhuset i Södertälje omvandlas till moderna kontor. Fasad och entré är färdigställda och invändig ombyggnad går enligt plan. ÅF flyttade in den 1 oktober 2016 och avtal har även tecknats med träningskedjan Actic, Tidemans Café, Previa och Skandiamäklarna för inflyttning 2017.

Tegnér 15, Växjö – genomförandeskede
I Tegnégallerian i Växjö pågår ett utvecklingsprojekt som ökar tillgängligheten från gatan. Flera attraktiva butiker finns i gallerian såsom Systembolaget, Apotek Hjärtat, Pressbyrå och Interflora. Tack vare framgångsrika omförhandlingar och omflyttningar blev det under kvartalet klart att den ankarhyresgäst som ska hyra 3 000 kvm kommer att kunna flytta in i fjärde kvartalet 2017.

Bostadsbyggrätter – strategin exekveras
Strategin för bostadsbyggrätter – att identifiera möjligheter, driva detaljplaner och därefter avyttra byggrätterna – har med framgång exekverats. Fem bostadsutvecklingsprojekt om 92 000 kvm har avyttrats, se uppgift om kvartalets försäljningar på sidan 9. Kvarvarande byggrättspotential för bostäder bedöms till cirka 360 000 kvm. Planarbete och förstudier pågår i ett 20-tal fastigheter i bland annat Göteborg, Norrköping, Örebro, Västerås, Umeå och Stockholm.

360 tkvm

Befintliga och potentiella bostadsbyggrätter



Blästern 14, Stockholm



Holar 1, Kista

UTVECKLINGSPROJEKT OCH PLANARBETE

KATEGORI 1 - INVESTERINGSBESLUT FATTAT/GENOMFÖRANDESKEDE

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %	Investerings- belopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2016, Mkr	Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Enen 10	Kontor	Södertälje	2017	6 000	53	125	94,7	90,3	30		
Blåstern 14	Hotell	Stockholm	Etapp 1 2018/ Etapp 2 2021	16 700	70	423	38,3	29,5	160	120	0 ¹
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	100	128	10,2	9,6	80	38	
Tegnér 15	Handel	Växjö	2017/2018	16 500	85	150	11,1	11,1	90	49	
Summa				45 200		826	154,3	140,5	360	207	0

KATEGORI 2 - INRIKTNINGSBESLUT FATTAT/UTHYRNING OCH PROJEKTERING

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Investerings- belopp, Mkr	Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Gallerian (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	29 000	190	70	120	
Skiftinge 1:3 del av Mimer 5	Handel	Eskilstuna	2018	25 000	240	5	235	
- Hus 26	Kontor	Västerås	2018	4 600	100	30	70	
Summa				58 600	530	105	425	

KATEGORI 3 - FÖRSTUDIE OCH UTHYRNING

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Investerings- belopp, Mkr	Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Karlslund 5:2	Samhälls- fastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3000	130	10	100	20
Terminalen 2	Kontor (nybyggnation)	Sollentuna	2019/2020	6000	180	5	50	125
del av Verkstaden 7	Kontor (nybyggnation)	Västerås	2019/2020	12 000	380	5	10	365
Summa				21 000	690	20	160	510

Totalt projektinvesteringar 2 046 485 792 510

KATEGORI 4 - PLANARBETE

Fastighet	Kategori	Kommun	Projektyta, kvm BTA	Förändringar av detaljplan krävs
Aspgärdan 18	Bostäder	Umeå	23 000	Ja
Målaren 17	Bostäder/Kontor	Örebro	30 000-40 000	Ja
Veddesta 2:65 m.fl.	Bostäder/Kontor	Järfälla	40 000-50 000	Ja
Verkstaden 7	Bostäder/Kontor/Handel	Västerås	50 000-70 000	Ja

1. Under 2020 och 2021 byggs etapp 2 med total investeringsvolym om cirka 105 Mkr.



Enen 10, Södertälje

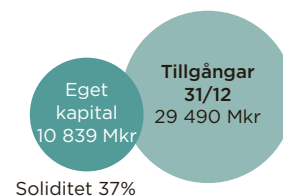
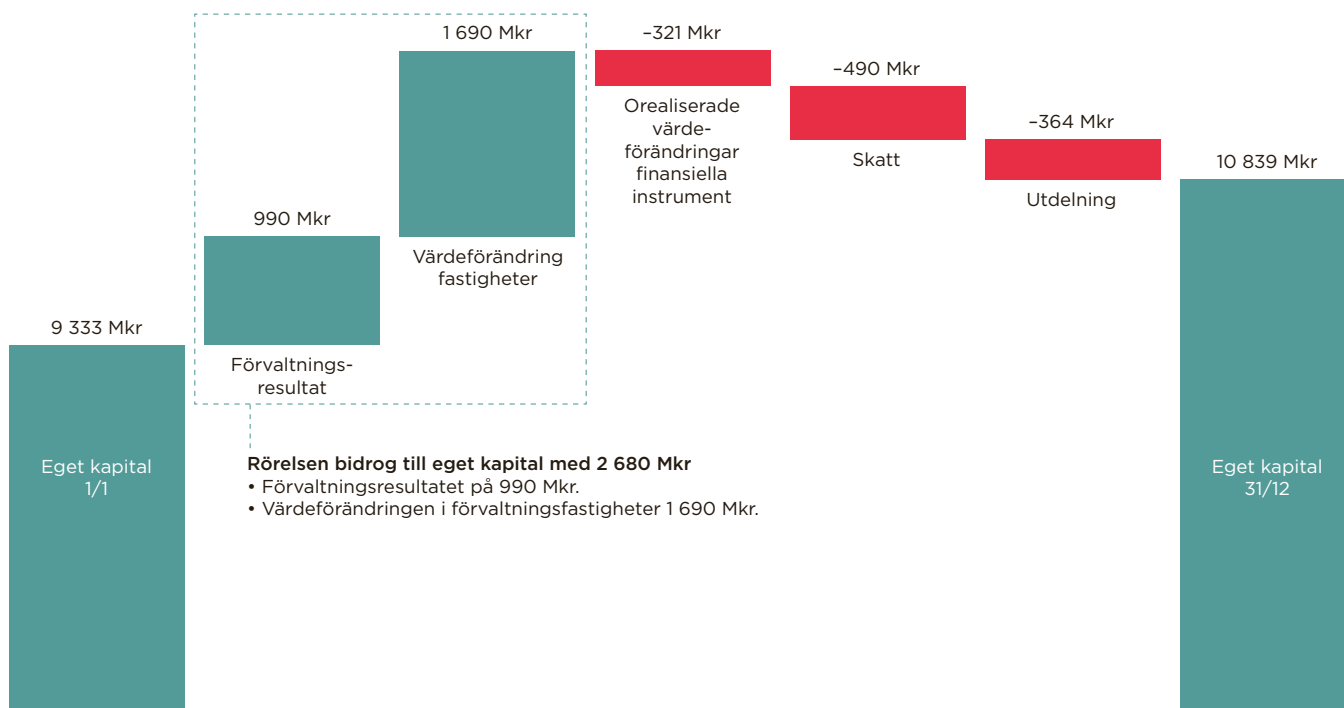


Tegnér 15, Växjö

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING UNDER 2016

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 10 839 Mkr (9 333) eller 60 kronor (51) per aktie. Det motsvarar en soliditet på 37 procent (33).



UPPLÅNING OCH LIKVIDITET

I det fjärde kvartalet fortsatte Kungsleden att diversifiera sin upplåning och upptog från institutionell investerare ytterligare ett säkerställt lån med en 10-årig löptid till ett belopp om 516 Mkr. Lånet löper med en rörlig ränta motsvarande Stibor 90 dagar + en fast marginal som uppgår till 1,6 procent under de tre första åren och därefter 2 procent under resterande år. Utbetalning förväntas ske under det första kvartalet 2017.

Finansiering hos institutionella placerare sprider riskerna i den samlade upplåningen samtidigt som den möjliggör kredit på mycket lång löptid till attraktiva villkor.

Under det fjärde kvartalet refinansierades banklån om 1 340 Mkr genom upptagande av ett långfristigt lån via Realkredit Danmark som är ett helägt dotterbolag till Danske Bank. Kungsleden erhåller ett kreditlöfte med 20 års löptid som finansieras genom att Realkredit Danmark emitterar säkerställda obligationer som har en AAA-rating av Standard & Poor's. Refinansieringen medför en årlig kostnadsbesparing om cirka 7 Mkr. Genom denna refinansiering och upptagande av lån från en institution förlänger Kungsleden kapitalbindningen på sin samlade upplåning vilken vid periodens utgång uppgår till 4,2 år (3,6), exklusive outnyttjade krediter.

Under året har Kungsleden upprättat ett företagscertifikatprogram med en ram om 2 000 Mkr. Emitterad volym uppgår per årsskiftet till 1 180 Mkr. Genom att emittera företagscertifikat drar Kungsleden nytta av det låga ränteläget och reducerar därigenom

kostnaden för upplåningen. Med nu emitterad volym uppnår Kungsleden en besparing om över 6 Mkr på årsbasis.

Volymen räntebärande skulder har mellan årets början och årets slut minskat med 945 Mkr efter amortering vid försäljning av fastigheter och löpande amortering. Likvida medel vid årets utgång uppgick till 57 Mkr (441). Per den 31 december uppgick disponibla medel inklusive outnyttjade kreditfaciliteter till 1 049 Mkr (1 057). Nettoskulden (räntebärande skulder med avdrag för kassa-behållning) sjönk med 564 Mkr. Belåningsgraden mätt som nettoskuld i relation till fastighetstillgångarna har som en konsekvens av den löpande intjäningen under året, försäljningar och värdejusteringar på fastighetstillgångar sjunkit och uppgick till 56 procent (62). För lån där säkerhet ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen om ett nominellt belopp av 975 Mkr, var belåningsgraden 53 procent (60).

FINANSIERINGSKOSTNADER

Koncernens lånevolymer har under 2016 i genomsnitt varit 3–4 Mdr större än under föregående år, vilket främst beror på ökad upplåning för finansiering av fastighetsförvärv gjorda under 2015. Trots det utföll räntekostnader och övriga finansiella kostnader 8 Mkr lägre än föregående år. Orsaken är att nyupplåning och refinansiering kunde ske till gynnsamma villkor och att gamla dyra ränteswappar löstes inför 2016. Att finansnettot exkluderat resultat från intresseföretag utföll 2,7 Mkr högre är främst hänförligt ränteintäkt på

aktieägarlån till intressebolag under 2015. Finansnettot för det fjärde kvartalet förbättrades med 6,6 Mkr jämfört med föregående kvartal. Detta beror främst på att lånevolymer under det tredje kvartalet var temporärt uppdriven till följd av emission av treårigt obligationslån och att refinansiering som medför sänkt lånekostnad skedde vid inledningen av det fjärde kvartalet.

Av snitträntan om 2,9 procent utgör 1,2 procent skillnaden mellan tremånadersräntan och den fasta räntan i ingångna ränteswappar. Denna komponent har stigit med cirka 0,2 procentenheter jämfört utgången av föregående år som en konsekvens av att Stibor 90 dagar blivit mer negativ under året. Den genomsnittliga kreditmarginalen på säkerställda lån och obligationslån, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och löftesprovision, utgjorde 1,7 procent.

HANTERING AV RÄNTERISK

För att begränsa effekten på det löpande räntenettet av förändringar i den korta marknadsräntan använder Kungsleden räntederivat i form av ränteswappar.

Den aktuella ränteriskstrategin innebär att en relativt hög säkringsgrad och lång genomsnittlig räntebindningstid valts. Ränteswapparnas nominella belopp uppgick vid årets utgång till 10 120 Mkr (12 030). Under det fjärde kvartalet löstes swappar om nominellt 1 910 Mkr med kort kvarvarande löptid. Av de räntebärande

skulderna har 65 procent (69) en räntebindningstid som är längre än 12 månader. Genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder uppgick till 3,4 år (3,5). Genom den valda räntesäkringen påverkas finansnettot endast marginellt av stigande korta marknadsräntor. Det är till och med så att effekten på finansnettot för de kommande tolv månaderna skulle bli positiv med cirka 39 Mkr om Stibor 90 dagar höjdes med 1 procentenhet. Detta är en konsekvens av att den rörliga räntebetalningen i ränteswappar är kopplad till Stibor och därför blir mindre negativ när Stibor stiger mot noll samtidigt som Stibor inte kan vara negativ enligt definitionen i låneavtal med bank.

Per den 31 december 2016 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument –653 Mkr jämfört med –347 Mkr vid årets början. Av värdeförändringen avser –512 Mkr en nedgång i de längre marknadsräntorna, vilket till viss del motverkas av löpande räntebetalningar i swapparna om 191 Mkr samt lösen under det fjärde kvartalet innebärande en återbetalning av aktuellt marknadsvärde i de swappar som löstes om 15 Mkr. Det negativa marknadsvärdet minskar successivt genom den löpande räntebetalningen i swapavtalen, som redovisas som löpande räntekostnad i förvaltningsresultatet.

Kungsleden bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

SNITTRÄNTA



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

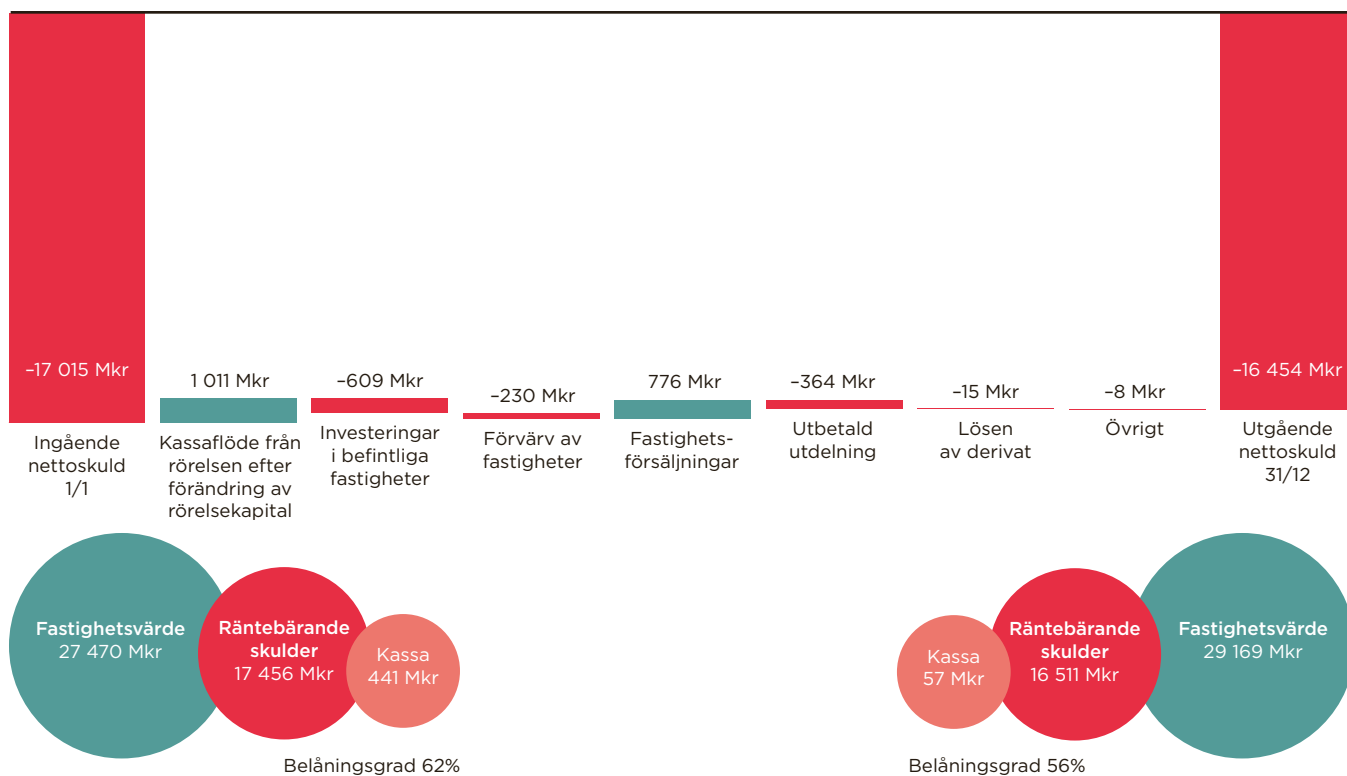
FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 31 december 2016, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2017	1 579	2 170 ¹	3 749			
2018	3 306		3 306			
2019	4 450		4 450	1 000	0,5	
2020	4 713		4 713	2 770	0,6	
2021	492		492	1 800	0,8	
2022				3 500	1,4	
2023						
2024				1 050	4,6	
2025						
2026	630		630			
2036	1 340		1 340			
Summa	16 511	2 170	18 681	10 120		3,4
Genomsnittlig konverteringstid, år	4,2		3,7			

1. Varav 1 178 Mkr avser backup för emitterade certifikat.

Vid refinansiering under januari 2017 minskar ej utnyttjade krediter med 450 Mkr då nu obelånade säkerheter belånas genom upptagande av ny kredit om 516 Mkr med förfall 2026.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER 2016



ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 110 (99) under fjärde kvartalet 2016.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 423 Mkr (–110). Resultatet är främst hänförligt till en mottagen utdelning från dotterbolag om 2 245 Mkr, nedskrivning samt återföring av andelar om 1 641 Mkr, mottagna koncernbidrag 84 Mkr (618) och koncernens ränteswapkontrakt där undervärde ökat med –257 Mkr till följd av att marknadsräntorna på längre löptider fallit under perioden. Dessutom har ett swapkontrakt lösts till en kostnad av 15 Mkr. I skatten på periodens resultat har ett belopp om 83 Mkr redovisats, vilket till en del är relaterat till ett positivt beslut från Skatteverket avseende ett outnyttjat skattemässigt underskott. Moderbolagets soliditet uppgick vid årets slut till 39 procent (40).

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 fjärde kvartalet 2016.

Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2015 på sidorna 47 och 67.

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. Upplýsningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

SÄSONGSVARIATIONER

Fastighetskostnaderna påverkas i viss grad av säsongsvariationer, bland annat till följd av att driftkostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel normalt sett är högre under årets första och fjärde kvartal. Kostnaderna för underhåll är generellt högre under andra och fjärde kvartalet beroende på att tredje kvartalet påverkas av semesterar och första kvartalet av vinterklimat som försvårar underhåll.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna bokslutskommuniké 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 ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.



Lustgården 12, Stockholm



RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		Helår	
	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter	598	609	2 422	2 238
Övriga intäkter	4	50	7	76
Fastighetskostnader	-212	-217	-827	-769
Driftnetto	390	441	1 602	1 545
Försäljnings- och administrationskostnader	-31	-28	-112	-106
Finansnetto				
Finansiella intäkter	0	2	1	11
Räntekostnader	-114	-94	-467	-459
Resultatandelar i intresseföretag	-	6	-	24
Övriga finansiella kostnader	-10	-11	-34	-50
	-123	-97	-500	-473
Förvaltningsresultat	235	316	990	966
Värdeförändringar				
Resultat från försäljning Nordic Modular Group	-	24	-	24
Resultat från fastighetsförsäljningar	3	6	32	11
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	475	114	1 658	970
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	196	95	-321	176
	675	239	1 369	1 181
Resultat före skatt	910	555	2 359	2 147
Skatt				
Aktuell skatt	0	41	0	-1 305
Uppskjuten skatt	-210	-1 305	-490	-337
	-210	-1 264	-490	-1 642
Periodens resultat	700	-709	1 869	505
Resultat per aktie	3,84	Neg.	10,27	2,78

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		Helår	
	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Periodens resultat	700	-709	1 869	505
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	-1	1	-1
Periodens totalresultat¹	700	-710	1 870	504

1. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – I SAMMANDRAG

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	11	5
Fastigheter	29 169	27 470
Inventarier	9	10
Andra långfristiga fordringar	12	6
Summa anläggningstillgångar	29 201	27 491
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	232	232
Derivat ^{1,2}	-	49
Kassa och bank	57	441
Summa omsättningstillgångar	289	722
SUMMA TILLGÅNGAR	29 490	28 213
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	13 728	16 381
Obligationslån (ej säkerställda)	975	1 075
Övrig upplåning	1 808	-
Summa räntebärande skulder	16 511	17 456
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	12	5
Uppskjuten skatteskuld ³	761	287
Derivat ^{1,2}	653	395
Övriga ej räntebärande skulder	714	737
Summa ej räntebärande skulder	2 140	1 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 490	28 213

1. Derivat bruttoredo visas i balansräkningen från och med 2016. Jämförelsetal har därför räknats om.

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

3. Skatterabatter i samband med förvärv är redovisade som ett avdrag i balansposten fastigheter om -364 MSEK.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – I SAMMANDRAG

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Vid periodens början	9 333	9 102
Utdelning	-364	-273
Periodens totalresultat	1 870	504
Summa eget kapital	10 839	9 333

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal				Helår			
	2016		2015		2016		2015	
	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
RÖRELSEN								
Förvaltningsresultat	235	316	990	966				
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	39	17	-3				
Betald skatt	0	-1 305	0	-1 306				
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	252	-950	1 007	-343				
Förändringar i rörelsekapital	-38	-303	4	-184				
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	214	-1 253	1 011	-527				
INVESTERINGSVERKSAMHETEN								
Investeringar i befintliga fastigheter	-252	-189	-609	-450				
Förvärv av fastigheter	-66	-2 757	-230	-6 944				
Försäljning av fastigheter	245	114	776	1 974				
Övriga materiella/immateriella anläggningstillgångar netto	-4	-9	-10	-9				
Finansiella tillgångar netto	-13	49	-13	-549				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90	-2 792	-86	-5 978				
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN								
Utdelning	-	-	-364	-273				
Amortering av lån	-149	-704	-3 753	-3 706				
Upptagna lån	41	4 154	2 808	9 488				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108	3 450	-1 309	5 509				
PERIODENS KASSAFLÖDE								
	16	-595	-384	-996				
Likvida medel vid periodens början	41	1 035	441	1 437				
Kursdifferens i likvida medel	0	1	0	-				
Likvida medel vid periodens slut	57	441	57	441				

SEGMENTSRAPPORT

Region	Stockholm		Göteborg		Malmö		Mälardalen		Ofördelat		Totalt	
	2016	2015 ¹	2016	2015 ¹	2016	2015 ¹	2016	2015 ¹	2016	2015 ¹	2016	2015 ¹
Mkr	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	1 051	909	425	424	330	345	623	635			2 430	2 314
Fastighetskostnader	-334	-270	-145	-144	-102	-103	-247	-251			-827	-769
Driftnetto	717	639	280	280	228	242	377	384			1 602	1 545
Försäljnings- och administrationskostnader									-112	-106	-112	-106
Finansnetto									-500	-473	-500	-473
Förvaltningsresultat	717	639	280	280	228	242	377	384	-612	-579	990	966
Värdeförändringar												
Resultat från försäljningar									32	35	32	35
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 074	517	128	71	180	101	276	280			1 658	970
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									-321	176	-321	176
Resultat före skatt	1 791	1 156	408	351	408	344	653	664	-901	-368	2 359	2 147
Skatt									-491	-1 642	-491	-1 642
Periodens resultat	1 791	1 156	408	351	408	344	653	664	-1 392	-2 010	1 869	505

1. Fastigheter har bytt regionstillhörighet i jämförelse med 2015. Jämförelsetal har därför räknats om.

NYCKELTAL

	Kvartal		Helår	
	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			5,4	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹			90,7	89,2
Överskottsgrad, %			66,0	67,5
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, %	5,4	6,8	5,7	6,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	90,4	91,5	90,6	90,6
Överskottsgrad, %	64,8	67,0	65,9	66,8
Hysesintäkt, kr/kvm ²			1 070	979
Fastighetskostnad, kr/kvm			311	290
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	6,6	5,3	5,8
Avkastning på eget kapital, %	26,7	Neg.	18,5	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	4,0	3,0	2,9
Soliditet, %			36,8	33,1
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,9
Belåningsgrad, %			56,4	61,9
Data per aktie³				
Utdelning, kr			2,00	1,50
Aktiens totalavkastning, %			-1,2	9,7
Aktiens direktavkastning, %			3,5	2,5
Förvaltningsresultat, kr	1,29	1,73	5,44	5,31
Periodens resultat, kr	3,84	Neg.	10,27	2,78
Eget kapital, kr			59,55	51,28
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr			69,32	56,76
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	1,38	-5,22	5,53	-1,88
Utestående aktier vid periodens slut ³	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier ³	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad och belåningsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 26 för aktuella definitioner.

2. Hysesintäkt/kvm med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter genom uthyrd area med avdrag för area projektfastigheter. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter.

3. Efter respektive före utspänningseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 4 2016 är 182 002 752 (182 002 752) samt perioden januari-december 2016 är 182 002 752 (182 002 752).

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2016				2015			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Intäkter	602	606	609	614	659	570	560	525
Driftnetto	390	428	397	388	441	409	362	333
Försäljnings- och administrationskostnader	-31	-29	-27	-25	-28	-26	-27	-24
Finansnetto	-123	-130	-121	-126	-97	-109	-132	-134
Förvaltningsresultat	235	269	250	236	316	274	202	175
Resultat från försäljning	3	2	29	-2	30	-	1	4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	475	271	386	526	114	202	411	243
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	196	-32	-183	-302	95	-61	187	-45
Resultat före skatt	910	510	482	458	555	415	801	377
Skatt	-210	-110	-98	-73	-1 264	-93	-205	-81
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	700	400	384	385	-709	322	596	296

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016				2015			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
TILLGÅNGAR								
Immateriella tillgångar	11	8	8	7	5	-	-	-
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	29 169	28 638	28 268	27 785	27 470	24 346	23 259	21 700
Inventarier	9	10	10	10	10	9	7	8
Andelar i intresseföretag	-	-	-	-	-	115	108	102
Andra långfristiga fordringar	12	4	5	5	6	182	183	184
Summa anläggningstillgångar	29 201	28 659	28 290	27 807	27 491	24 651	23 556	21 993
Kortfristiga fordringar	232	209	239	260	232	198	227	203
Derivat	-	-	-	5	49	9	-	-
Kassa och bank	57	41	1 007	822	441	1 035	611	298
Summa omsättningstillgångar	289	250	1 246	1 087	722	1 242	838	501
SUMMA TILLGÅNGAR	29 490	28 909	29 537	28 894	28 213	25 893	24 394	22 494
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	10 839	10 139	9 739	9 719	9 333	10 043	9 720	9 398
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	13 728	13 934	15 992	16 194	16 381	12 332	11 381	9 412
Obligationslån (ej säkerställt)	975	975	1 675	1 075	1 075	1 675	1 675	1 699
Övrig upplåning	1 808	1 710	-	-	-	-	-	-
Summa räntebärande skulder	16 511	16 619	17 667	17 269	17 456	14 007	13 056	11 111
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	12	5	5	5	5	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld	761	553	444	357	287	359	265	63
Derivat	653	864	833	654	395	733	663	1 179
Övriga ej räntebärande skulder	714	729	849	890	737	746	686	738
Summa ej räntebärande skulder	2 140	2 151	2 131	1 906	1 423	1 843	1 618	1 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 490	28 909	29 537	28 894	28 213	25 893	24 394	22 494

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Helår	
	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	12	34	43
Administrationskostnader	-9	-14	-42	-40
Rörelseresultat	-9	-2	-8	3
Resultat från finansiella poster	856	944	349	1 200
Resultat före skatt	847	942	341	1 203
Skatt på periodens resultat	-56	-1 308	82	-1 313
Periodens resultat	791	-366	423	-110

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	4 538	6 036
Fordringar hos koncernföretag	12 583	9 712
Övriga fordringar	459	390
Likvida medel	38	376
SUMMA TILLGÅNGAR	17 618	16 514
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 897	6 839
Långfristiga skulder	602	377
Skulder till koncernföretag	7 902	8 191
Övriga skulder	2 217	1 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 618	16 514

STOCKHOLM DEN 16 FEBRUARI 2017

Göran Larsson
Ordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 februari 2017 kl. 07.00 CET.

DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Area uthyrningsgrad¹

Uthyrd yta i förhållande till ut-
hyrningsbar yta.

Direktavkastning

Måttet används för att belysa
avkastningen för driftnettot i
relation till fastigheternas värde.

Direktavkastning för intjäningskapacitet

Driftnetto i förhållande till bokfört
värde för fastigheterna vid perio-
dens utgång.

Direktavkastning för utfall

Driftnetto i förhållande till
genomsnittligt bokfört värde för
fastigheter. Vid delårsbokslut
omräknas avkastningen till hel-
årsbasis. Genomsnittligt bokfört
värde fastigheter beräknas som
summan av ingående och utgå-
ende balans dividerad med två.

Drift- och underhållskostnad, kr per kvm

Drift- och underhållskostnad
i förhållande till genomsnittligt
uthyrningsbar yta.

Driftnetto¹

Totala intäkter minus fastighets-
kostnader.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för
outhyrd yta i förhållande till
hyresvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Måttet syftar till att underlätta
bedömningen av hyresintäkter i
förhållande till det totala värdet
på möjlig outhyrd yta. Beräknas
hyresintäkter i förhållande till
hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat är ett speci-
fikt resultatmått som är praxis i
fastighetsbranschen och används
för att underlätta jämförbarheten
inom branschen. Beräknas som
summan av driftnetto, försälj-
nings- och administrationskost-
nader samt finansnetto.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde
genom årshyra.

Hyresintäkter¹

Debiterade hyror, hyrestillägg
och hyresgarantier minus hyres-
rabatter.

Hyresvärde¹

Hyresintäkter med tillägg för
bedömd marknadshyra för out-
hyrda ytor.

Intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten avser att
visa egenskaper hos de fastig-
heter som innehas vid en viss
tidpunkt och dessa fastigheters
ekonomiska utfall, räknat över
gångna tolv månader. Måttet
syftar till att underlätta bedöm-
ningen av den aktuella fastig-
hetsportföljen underliggande
intjäningskapacitet. Per balans-
dagen frånträdda fastigheter in-
går ej och senast vid samma tid-
punkt tillträdda fastigheter ingår.

Beräkningen baseras på följande
övriga förutsättningar:

- För fastigheter där tolv månader
har förlopt sedan tillträdesdagen
ingår utfallet för de senaste
tolv månaderna. Justering görs
för engångsposter.
- För fastigheter som innehavts
kortare tid än tolv månader
görs en uppskattning baserat
på en kombination av ekono-
miskt utfall, uppräknat till års-
takt, och förvärvskalkyl.

Intäkter¹

Hyresintäkter plus övriga intäkter.

Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

Snitthyra, kr per kvm

Hyresintäkter i förhållande till
genomsnittlig uthyrd yta.

Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar
vakant yta.

Överskottsgrad¹

Driftnetto i förhållande till totala
intäkter.

Övriga intäkter¹

Intäkter som inte har någon
direkt koppling till hyresavtal.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i
förhållande till genomsnittligt
eget kapital. Vid delårsbokslut
omräknas avkastningen till hel-
årsbasis. Genomsnittligt eget
kapital beräknas som summan
av ingående och utgående
balans dividerad med två.

Avkastning på totalt kapital

Driftnetto, resultat från fastig-
hetsförsäljningar, försäljnings-
och administrationskostnader,
i förhållande till genomsnittliga
tillgångar. Vid delårsbokslut om-
räknas avkastningen till helårs-
basis. Genomsnittliga tillgångar
beräknas som summan av ingä-
ende och utgående balans divi-
derad med två.

Belåningsgrad¹

Räntebärande skulder med
avdrag för kassa och bank, i
förhållande till fastigheternas
bokförda värde.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt
med återläggning av skatt, ore-
aliserade värdeförändringar finan-
siella instrument, fastigheter och
avvecklad verksamhet samt
resultat från försäljningar och
finansiella kostnader, i förhållande
till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhål-
lande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritets-
intressen i förhållande till totala
tillgångar.

Aktierelaterade nyckeltal

Aktiens direktavkastning

Beslutad/föreslagen utdelning/
inlösen i förhållande till aktie-
kursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Summan av aktiens kursföränd-
ring under perioden och under
perioden erlagd utdelning/inlösen
i förhållande till aktiekursen vid
periodens ingång.

Beslutad/föreslagen utdelning per aktie

Styrelsens föreslagna utdelning
eller av stämman beslutad utdel-
ning per utestående aktie.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till an-
talet aktier vid periodens utgång.

EPRA NAV

(Långsiktigt substansvärde)¹

Eget kapital med återläggning av
derivat och uppskjuten skatt och
skatterabatt erhållet i samband
med förvärv, i förhållande till an-
talet aktier vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat
med genomsnittligt antal aktier
under perioden.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vägt
över året.

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie

Kassaflöde före förändring i
rörelsekapital i förhållande till
genomsnittligt antal aktier.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande
till genomsnittligt antal aktier
under perioden.

Ordlista

Fastighetskostnader

Kostnader för el, uppvärmning,
vatten, fastighetsskötsel, renhåll-
ning, fastighetsadministration,
försäkringar samt underhåll minus
debiterade tillägg för drift och
underhåll.

Kategori

Fastigheternas huvudsakliga
användning utifrån ytfördelning.
Den typ av yta som svarar för
den största andelen av den totala
ytan avgör hur fastigheten defi-
nieras. En fastighet med 51 pro-
cent kontorsyta betraktas således
som en kontorsfastighet. Fördel-
ning görs på kontor, industri/
lager, handel och övrigt.

Kluster

Kungsleden definierar kluster
som ett samlat fastighetsbestånd
i ett läge med bra tillgänglighet
på en marknad med god tillväxt
och utvecklingspotential. Det
optimala klustret har en bra mix
av kontor, handel och bostäder
samt ett attraktivt serviceutbud.

Kontraktsvärde

Hyra enligt hyreskontrakt plus
indexuppräknning och hyrestillägg
uttryckt som ett årsvärde.

Orealiserade värdeförändringar

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

Underhåll

Åtgärder som syftar till att upp-
rätthålla fastigheten och dess
tekniska system. Avser löpande
samt planerade åtgärder som
innebär utbyten eller renovering
av byggnadsdelar eller tekniska
system. Även hyresgästanpass-
ningar ingår här.

1. Ny definition från och med 2016.

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Riktlinjerna gäller för alternativa nyckeltal som offentliggörs av emittenter eller av personer som ansvarar för prospektet då de offentliggör obligatorisk information eller prospekt den 3 juli 2016 eller därefter. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal.

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information.

Vi skapar attraktiva platser som berikar människors arbetsdag

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som tillhandahåller attraktiva och funktionella lokaler som berikar människors arbetsdag. Vi skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och Sveriges övriga tillväxtmarknader. En stor del av våra fastigheter ligger samlade i attraktivt belägna kluster där vi även är med och påverkar hela områdets utveckling. Kungsledens mål är att leverera attraktiv totalavkastning på våra fastigheter och till aktieägarna. Kungsleden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

VISION Vi skapar attraktiva platser som berikar människors arbetsdag	AFFÄRSIDÉ Vi ska långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning	KLUSTERSTRATEGI Vi ska äga flera fastigheter inom ett utvalt läge – ett kluster – vilket ger oss möjlighet att anpassa och vässa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov samt aktivt påverka hela områdets utveckling
KUNDERBJUDANDE Vi ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris. Vi ska alltid leverera det lilla extra	VÄRDEGRUND <ul style="list-style-type: none">• Professionalism• Omtanke• Glädje	

Kungsleden 2020

1. Fortsatt tillväxt med kvalitet – fastigheter som antingen behåller eller ökar i värde över konjunkturcyklerna.
2. Koncentrera fastighetsportföljen till högst 20 tillväxtorter i Sveriges största marknader – Stockholm, Göteborg, Öresund och Västerås.
3. Minst 50 procent av fastighetsvärdet i Stockholm (enl. SCBs definition).
4. Minst 70 procent av fastighetsvärdet inom kategorin kontor.
5. Fortsatt inriktning på större och effektivare förvaltningsenheter genom befintliga större kluster – och några nya, på sikt totalt 15-20 kluster.
6. Uppnå kvalitet och värde i den löpande förvaltningen och genom fastighetsutveckling.
7. En totalavkastning som över tid är minst lika med eller större än MSCI Branschindex.
8. På sikt bli ett av Sveriges största fastighetsbolag med en kvalitativ fastighetsportfölj.

kungsleden.se

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

Följ oss även på:



Kalendarium

Extra
bolagsstämma
6 mars 2017

Årsstämma
2017
25 april 2017

Delårsrapport
1 jan–30 juni 2017
12 juli 2017

Årsredovisning
2016
28 mars 2017

Delårsrapport
1 jan–31 mar 2017
25 april 2017

Delårsrapport
1 jan–30 sep 2017
25 oktober 2017

Kontakt

Huvudkontor
Warfvinges väg 31
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 fastighetsinvesteringar
08-503 052 27

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

Marie Mannholt
kommunikations- och marknadschef
08-503 052 20

KUNGSLEDEN