

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2015

Q4:2015

"Vi har i förtid nått alla våra mål för 2017 och blickar nu framåt mot 2020"

BILJANA PEHRSSON, VD



KUNGSLEDEN

FASTIGHETER-
NAS BOKFÖRDA
VÄRDE, MKR:

27 470

NÄRVARO
I ANTAL
KOMMUNER:

69

ANTAL
FASTIGHETER:

291

ANDEL
KONTORS-
FASTIGHETER,
%:

64

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

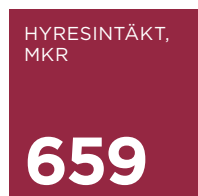
Kungsleden ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt läge och till rätt pris. Vi ska alltid leverera det lilla extra.

FJÄRDE KVARTALET

KOMMENTARER TILL HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FJÄRDE KVARTALET

- Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 26 procent till 659 Mkr vilket främst beror på förvärvade och tillträdde fastigheter samt ersättning för förtidslösen av hyresavtal. Driftnettot blev 441 Mkr vilket är 30 procent bättre än samma kvartal föregående år (338). Driftnettot på helåret förbättrades till 1 545 Mkr (1 491)
- Finansiella kostnader fortsatte att minska under kvartalet. På helårsbasis förbättrades finansnettot till -473 Mkr (-660). Genom omstrukturering av ränteswapportföljen, refinansiering och upptagning av nya lån sjönk snitträntan från 5 procent till 2,7 procent. Samtidigt förlängdes upplåningens genomsnittliga löptid till 3,6 år jämfört med 2,6 år vid årets ingång
- Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 105 procent till 316 Mkr (154) och på helåret blev förvaltningsresultatet 966 Mkr (730)
- Det nya klustret Gärdet/Frihamnen om 89 000 kvm kontor och hotell i expansiva Norra Djurgårdsstaden förvärvades och tillträdde under kvartalet. Därmed växte fastighetsbeståndet i Stockholm till 11,6 miljarder kr, vilket motsvarar 42 procent av Kungslidens hela fastighetsportfölj
- I december kom kammarrättens negativa dom i Kungslidens sista utestående skatteprocess avseende en transaktion som gjordes år 2007. Kungsliden gjorde en reservering och betalning om 1,3 miljarder kr utifrån domen
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 (1,50) kr per aktie

FJÄRDE KVARTALET



Ökning med 26 procent till 659 Mkr (524).



Förbättring med 105 procent till 316 Mkr (154), motsvarande 1,73 kronor (0,90¹) per aktie.



Värdeökningen motsvarade 0,4 procent av fastighetsvärdet.

HELÅRSPERIODEN



Ökning med 6 procent till 2 314 Mkr (2 193).



Förbättring med 32 procent till 966 Mkr (730), motsvarande 5,31 kronor (5,02¹) per aktie.



Värdeökningen motsvarade 3,5 procent av fastighetsvärdet.

NYCKELTAL ¹	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
FINANSIELLA				
Förvaltningsresultat, kr per aktie ²	1,73	0,90	5,31	5,02
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr per aktie ²	Neg.	2,91	2,78	Neg.
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr per aktie ²	Neg.	2,16	2,78	Neg.
Eget kapital, kr per aktie ²	51,28	50,01	51,28	50,01
Avkastning på eget kapital, %	Neg.	18,2	5,5	Neg.
Driftnetto - fastigheter, Mkr	441	338	1 545	1 491
Räntetäckningsgrad, ggr ³	4,0	2,2	2,9	2,2
FASTIGHETSRELATERADE				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	101,0 ⁴	89,2	93,2 ⁴	90,2
Hyresintäkt, kr/kvm ⁵			986	916
Fastighetskostnad, kr/kvm ⁶			285	254

1. Kungslidens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Dotterbolaget Nordic Modular Group ingår därför som avvecklad verksamhet 2014.

2. Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 4 2015 är 182 002 752 (171 616 725), samt perioden jan-dec 2015 är 182 002 752 (145 352 883).

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

4. Det höga utfallet på den ekonomiska uthyrningsgraden förklaras väsentligen av engångsfakturering för förtidslösen av hyresavtal.

5. Hyresintäkt rullande 12 månader med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter dividerat med uttyrd area med avdrag för area projektfastigheter.

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

VI HAR NÅTT ALLA VÅRA MÅL OCH TITTAR NU FRAMÅT

Omstruktureringen av Kungsledens fastighetsportfölj accelererade under 2015. Årets sista kvartal avslutades med att vi slutförde förvärvet och tillträdde ett nytt viktigt kluster med 89 000 kvm kontor och hotell i Gärdet/Frihamnen i Stockholms innerstad. Under hela 2015 förvärvade vi strategiska fastigheter för 5,8 miljarder kronor och avyttrade icke-strategiska fastigheter för drygt 700 miljoner kronor. Därmed har vi två år före tidtabell lyckats uppnå den fastighetsportfölj som i storlek, intjäning och struktur var vårt mål för år 2017.

Portföljen har nu ett värde om 27,5 miljarder kronor och har en intjäningskapacitet, uttryckt som driftnetto på 1,7 miljarder kronor. Strukturen är avsevärt förbättrad: 59 procent av fastighetsvärdet ligger i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö, vi har minskat vår geografiska spridning från 91 till 69 kommuner, 64 procent av portföljen utgörs av kontor och nära 60 procent ligger i något av våra elva kluster. Under kvartalet fullföljde vi vår strategiska intention att lämna modulverksamheten när vi sålde den resterande delen av Nordic Modular Group till Inter IKEA Investments.

Intjäningskapaciteten, uttryckt som förvaltningsresultat, har förstärkts av vårt arbete med att dels minska belastningen av gamla dyra ränteswappar genom att omstrukturera ränteswappportföljen och dels genom att omförhandla låneportföljen. Vi har fått ned den genomsnittliga upplåningskostnaden ("snitträntan") från 5 procent till 2,7 procent under året samtidigt som upplåningens genomsnittliga löptid förlängts till 3,6 år jämfört med 2,6 vid årets inång.

HÖGRE KVALITET MED NY ORGANISATION

I början av det fjärde kvartalet sjösatte vi en ny organisation med syfte att höja kvaliteten och effektiviteten i vårt arbete som långsiktig och aktiv förvaltare och hyresvärd. Förvaltningsorganisationen har förstärkts genom att regioncheferna har fått ökat ansvar och att marknadsområdeschefer och uthyrningschef tillsatts. Målet är att öka trycket i bearbetningen av och dialogen med gamla och nya hyresgäster för att öka uthyrningen och förlänga kundrelationerna.

Nyuthyrningen har varit riktigt bra under hela 2015, vi har hyrt ut till ett hyresvärde av 133 miljoner kronor vilket är 22 procent mer än föregående år. Bara i Kista har vi på åtta månaders ägande hyrt ut 9 000 kvm. Men uppsägningarna har också varit stora. Så mycket mer glädjande då att nettouthyrningen under fjärde kvartalet uppgick till 10 miljoner kronor. På helårsbasis blev nettouthyrningen 7,5 miljoner kronor och gjorda omförhandlingar resulterade i hyreshöjning om 12 procent i genomsnitt.

I december avkunnade kammarrätten fällande dom i Kungsledens sista utestående skatteprocess. Det medförde att vi i fjärde kvartalet reserverade för och betalade in drygt 1,3 miljarder i skatt för detta mål. Sedan år 2013 har Kungsledens resultat, kapital och likviditet belastats av sammanlagt nära 3 miljarder kronor i tilläggsskatt för



transaktioner genomförda mellan åren 2004 och 2007. Nu är äntligen alla skatteprocesser avklarade.

NU TAR VI SIKTE MOT 2020

Vi kan nu inleda nästa kapitel på Kungsledens resa med en större och strukturellt förbättrad fastighetsportfölj, stärkt finansiell ställning och en vässad organisation. Därför har vi tagit fram en ny långsiktig affärsplan med klara operationella mål för de närmaste åren – Kungsleden 2020.

Vår vision är att skapa attraktiva platser som berikar människors arbetsdag. Vi har en god hyresmarknad och framförallt en god efterfrågan på kontorslokaler. Våra kluster har bra lägen med god tillgänglighet. I klustren skapar vi heltäckande kunderbjudanden och vi driver utvecklingen av en attraktiv plats. Vi vill kunna erbjuda lokaler av olika storlek, standard och prisklass med flexibilitet för hyresgästerna. Flexibiliteten är viktig idag när förändringstakten hos företagen är mycket hög. Genom klustren uppnår vi en starkare lokal förankring och fastighetsförvaltningen blir mer rationell. Vi vill tillämpa ett "köpcentrumtänk" i våra kluster. Det handlar om att själva lokalen ska ha en bra inre miljö men det handlar minst lika mycket om profilering, företagsmix och serviceutbud i området och en snygg yttre miljö. Målet är att uppnå en högre uthyrningsgrad samt hyres- och värdetillväxt genom nöjda kunder.

År 2020 ska vi vara ett av Sveriges största och mest lönsamma börsnoterade fastighetsbolag. Strategin fokuserar på fortsatt portföljoptimering och expansion med kvalitet i Sveriges viktigaste tillväxtmarknader – Stockholm, Göteborg, Öresund och Västerås. Samtidigt ska vi inrikta oss på större och effektivare förvaltningsenheter genom fler och större kluster.

Jag ser fram emot ett fortsatt gott arbete med kollegor och kunder. Nu tar vi sikte mot 2020.

Stockholm 17 februari 2016
Biljana Pehrsson, VD

MÅL 2017

(FASTSTÄLLT 2013)

MÅL 2017 50%	FASTIGHETSKATEGORI KONTOR Ska utgöra minst hälften av fastighetsportföljen
MÅL 2017 50%	STORSTADSREGIONERNA Ska representera minst halva fastighetsportföljen
MÅL 2017 <70 ST KOMMUNER	GEOGRAFISK SPRIDNING Ska minska till 70 kommuner eller färre
MÅL 2017 25 MDR	BOKFÖRT FASTIGHETSVÄRDE Ska uppgå till minst 25 Mdr kronor

UTFALL 2015

UTFALL 2015 64%	✓
UTFALL 2015 59%	✓
UTFALL 2015 69 ST KOMMUNER	✓
UTFALL 2015 27,5 MDR	✓

RESULTATANALYS JAN-DEC 2015

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

DRIFTNETTO

Driftnettot för helåret uppgick till 1 545 Mkr (1 491). Förändringen för helårsperioden beror främst på en större fastighetsportfölj och utökad fastighetsadministration. Driftnettot för fjärde kvartalet var 441 Mkr, en uppgång om 103 Mkr jämfört med samma period föregående år.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna steg under året med 121 Mkr och uppgick till 2 314 Mkr (2 193). Ökningen beror i det jämförbara fastighetsbeståndet på nettoeffekten av engångsfakturer om totalt 67 Mkr och omförhandlingen av hyresavtalen med ABB som innebar –26 Mkr i lägre hyresintäkter för 2015. Resterande förbättring av hyresintäkterna är hänförlig till en större fastighetsportfölj. Uttryckt per kvadratmeter har hyresintäkten stigit med 70 kr till 986 kr under året. Hyresintäkten under fjärde kvartalet var 659 Mkr att jämföra med 524 Mkr samma period föregående år.

HYRESINTÄKTER Mkr	Kr/kvm ¹ 2015 jan-dec	Totalt 2015 jan-dec	Totalt 2014 jan-dec
Hyresintäkter	986	2 314	2 193
Summa	986	2 314	2 193

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

FASTIGHETSKOSTNADER

De direkta fastighetskostnaderna ökade med 40 Mkr för helåret och uppgick till 660 Mkr (620). I jämförbart bestånd steg kostnaderna med 22 Mkr främst till följd av högre driftskostnader, där ökningen dock delvis berodde på att kostnaderna var särskilt låga under föregående år då en kostnadsreserv från GE-förvärvet löstes upp och minskade driftskostnaderna med 8 Mkr. Underhållskostnaderna sjönk något under 2015, liksom även de så kallade media-kostnaderna, vilka gick ned bland annat som ett resultat av ett medvetet arbete med att sänka energiförbrukningen.

Ökningen av fastighetsportföljen medförde att kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld steg med 19 Mkr.

Kostnaderna för fastighetsadministration ökade med 26 Mkr jämfört med föregående år, vilket framför allt beror på att vakanser tillsatts och förvaltningsorganisationen förstärktes för att kunna hantera den växande fastighetsportföljen.

De samlade fastighetskostnaderna uppgick för helåret 2015 till 769 Mkr (703). Uttryckt per kvadratmeter har fastighetskostnaden ökat med 31 kr till 285 kr.

FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	Kr/kvm ¹ 2015 jan-dec	Totalt 2015 jan-dec	Totalt 2014 jan-dec
Drift	156	424	401
Underhåll	42	113	116
Fastighetsskatt och tomträtt	45	122	103
Direkta fastighetskostnader	243	660	620
Fastighetsadministration	42	109	83
Summa	285	769	703

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

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna under helåret uppgick till 106 Mkr (101). Utfallet för fjärde kvartalet uppgick till 28 Mkr, vilket är en minskning med 5 Mkr jämfört med samma kvartal föregående år.

FINANSNETTOT

Finansnettot fortsatte att förbättras och uppgick till –473 Mkr (–660) för helåret, inklusive resultat om 24 Mkr från intresseföretag, Nordic Modular Group. Förändringen beror till största delen på refinansiering till lägre upplåningskostnad, lägre utfall i Stibor 90-dagar och lösen av gamla ränteswappar med hög räntekupong.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg till 316 Mkr (154) för kvartalet och blev för helåret 966 Mkr (730).

VÄRDEFÖRÄNDRING TILLGÅNGAR

Värdet på fastighetsbeståndet ökade med 1 005 Mkr (1 003 Mkr) under året. Förändringen beror framför allt på fortsatt sänkta avkastningskrav – per den 31 december var avkastningskravet 6,5 procent att jämföra med 7,4 procent i början av året.

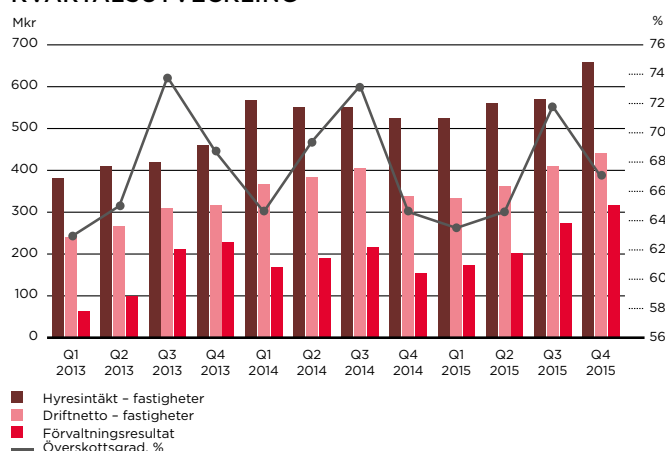
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FINANSIELLA INSTRUMENT

De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument var positiva under helåret och uppgick till 176 Mkr (–427), till följd av löpande räntebetalningar i ränteswappar vilket i viss mån motverkats av fallande marknadsräntor.

PERIODENS RESULTAT FÖR KVARVARANDE OCH AVVECKLAD VERKSAMHET

Resultat för helåret blev 505 Mkr (–753). I periodens resultat ligger dels en reservering för skattedom på –1 319 Mkr och dels en positiv post på 140 Mkr för ökade underskottsavdrag från justerade inkomstdeklarationer. Betalning på 1 303 Mkr har skett avseende skattedomen.

ÖVERSKOTTSGRAD, % KVARTALSUTVECKLING



FASTIGHETSFÖRVALTNING

INTJÄNINGSKAPACITET

Tabellen nedan redovisar intjäningskapaciteten i Kungslidens fastighetsbestånd per 31 december 2015 och visar vilket driftnetto dessa fastigheter skulle ha givit om de ägts de senaste 12 månaderna.

I intjäningskapaciteten särredovisas projektfastigheter som separata fastighetskategorier.

Uppgifterna om intjäningskapaciteten innehåller inte några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling eller värdeförändringar.

INTJÄNINGSKAPACITET PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa exkl. projekt- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	118	99	52	13	282	9	291
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 179	1 123	241	40	2 583	82	2 665
Hyresvärde, Mkr	1 588	768	258	46	2 660	86	2 746
Hyresintäkter, Mkr	1 478	710	230	44	2 462	60	2 522
Driftnetto, Mkr	979	523	147	26	1 675	27	1 702
Bokfört värde, Mkr	17 180	6 849	2 371	342	26 742	728	27 470
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	93,1	92,5	89,2	93,2	92,5	70,4	91,9
Area uthyrningsgrad, %	85,2	92,5	88,7	87,5	88,7	59,8	87,8
Direktavkastning, %	5,7	7,6	6,2	7,5	6,3	3,7	6,2
Överskottsgrad, %	66,3	73,6	63,8	59,1	68,0	45,1	67,5

AKTIV FÖRVALTNING

Perioden oktober till december 2015 har varit händelserikt med förvärv och tillträde av ett nytt kluster, en genomförd omorganisation och påbörjad implementering av Kungslidens Flöden – vårt interna processarbete för att anpassa och effektivisera det dagliga arbetet.

Fyra fastigheter förvärvades och tillträdades under kvartalet i det expansiva området Gärdet/Frihamnen med en total uthyrningsbar area om knappt 89 000 kvm. Ett nytt kluster skapades därmed i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden (läs mer på sid 9). Våra kluster utvecklades väl under perioden och året. Vi har dedikerade förvaltnings- och uthyrningsteam i alla kluster. Det ger oss både närhet och möjligheter till fördjupade relationer till både kunder och beslutsfattare. På helårsbasis var nettouthyrningen i klustren cirka 10,6 Mkr och i övriga fastigheter –3,1 Mkr.

Den under kvartalet genomförda omorganisationen har resulterat i ett ökat ansvar för regioncheferna som tillsammans med marknadsområdeschefer tar ett helhetsgrepp i sina regioner. Även uthyrningsorganisationen har fått ett större fokus med en uthyrningschef i spetsen. Vi kan redan se positiva effekter i form av en nyuthyrning för helåret om 133 Mkr. I Kista har 9 000 kvm hyrts ut sedan klustret tillträdades i mars. Bland nya hyresgäster märks Lernia och Regus. I Malmö är vår nya fastighet Isblocket nästan fullt uthyrd med hyresgäster som Malmö kommuns parkering, Addpro och Jaguar/Land Rover. I Göteborg har stora uthyrningar till Nakd Online och Skanska gjorts under kvartalet. Nettouthyrningen i fjärde kvartalet uppgick till 10 Mkr.

Ett aktivt omförhandlingsarbete har genomförts för avtal motsvarande ett hyresvärde av 55 Mkr som resulterade i en hyreshöjning om mer än 6 Mkr eller 12 procent i genomsnitt.

Ansvaret för att utveckla organisationen, medarbetarna och affärsverksamheten förtydligades genom att Ylva Sarby Westman utnämndes till vice vd och chef fastighetsinvesteringar. Rollen har även ett övergripande ansvar för transaktion, HR och hållbarhet.

HÅLLBARHET

Från och med årsredovisningen 2015 rapporterar Kungsliden sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative) med fokus på miljö, mångfald, affärsetik, socialt ansvar och hälsa & säkerhet. Arbetet påbörjades under 2015 och utvecklas fullt ut under 2016. En ny hållbarhetspolicy har arbetats fram under kvartalet.

Ett flertal energibesparingsinitiativ har genomförts under året vilket resulterat i energibesparingar om 2,5 procent vilket motsvarar 5,5 Mkr i kostnadsbesparing. Kungsliden anslöt sig även till regeringens initiativ Fossilfritt Sverige som syftar till att göra Sverige till ett av världens första fossilfria välfärdsländer genom att anslutna aktörer visar på konkreta åtgärder för minskade utsläpp.

Det beslutades i slutet av 2015 att två traineetjänster ska tillsättas under början av 2016 för att tillföra bolaget tankar, idéer och infallsvinklar från nästa generations beslutsfattare. Traineetjänsterna fokuserar på fastighetsfinans och fastighetsförvaltning.

VÅRA KONTOR BLIR "SHOWROOM"

Efter att ha kommit på plats i vårt nya huvudkontor i Stockholm samt ett nytt regionkontor i Göteborg är det snart dags för övriga regionkontor i Malmö och Västerås att flytta hem till våra egna fastigheter. Dessutom har lokalkontor, och tillika visningskontor, öppnats i Kista och Högsbo. Nästa på tur är Danderyd och Gärdet/Frihamnen. Som en långsiktig fastighetsägare är det självklart att vi ska sitta i våra egna fastigheter vilket snart alla våra kontor gör. Inför dessa flyttar och etableringar har vi utvecklat ett kontorskönhet som inte bara speglar det nya Kungsliden utan också illustrerar hur ett modernt och flexibelt kontor kan se ut. Utöver att vara arbetsplats för våra medarbetare fungerar dessa kontor som "showroom" för befintliga och potentiella hyresgäster.

REGION STOCKHOLM



Hornafjord 1

RESULTAT, JANUARI-DECEMBER 2015

Hyresintäkter, Mkr	909
Driftnetto, Mkr	639
Överskottsgrad, %	70,3

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 DECEMBER 2015

Antal fastigheter, st	81
Uthyrningsbar yta, tkvm	830
Hyresvärde, Mkr	1 141
Hyresintäkter, Mkr	1 083
Driftnetto, Mkr	776
Bokfört värde, Mkr	13 022
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9
Area uthyrningsgrad, %	88,3
Direktavkastning, %	6,0
Överskottsgrad, %	71,7

1. Exklusive projektfastigheter.

REGION MÄLARDALEN



Ottar 6

RESULTAT, JANUARI-DECEMBER 2015

Hyresintäkter, Mkr	635
Driftnetto, Mkr	384
Överskottsgrad, %	60,4

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 DECEMBER 2015

Antal fastigheter, st	47
Uthyrningsbar yta, tkvm	674
Hyresvärde, Mkr	651
Hyresintäkter, Mkr	610
Driftnetto, Mkr	376
Bokfört värde, Mkr	5 541
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7
Area uthyrningsgrad, %	90,0
Direktavkastning, %	6,8
Överskottsgrad, %	61,6

1. Exklusive projektfastigheter.

REGION GÖTEBORG



Krokslätt 34:16

RESULTAT, JANUARI-DECEMBER 2015

Hyresintäkter, Mkr	424
Driftnetto, Mkr	280
Överskottsgrad, %	66,0

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 DECEMBER 2015

Antal fastigheter, st	91
Uthyrningsbar yta, tkvm	621
Hyresvärde, Mkr	473
Hyresintäkter, Mkr	422
Driftnetto, Mkr	279
Bokfört värde, Mkr	4 358
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2
Area uthyrningsgrad, %	88,3
Direktavkastning, %	6,4
Överskottsgrad, %	66,2

1. Exklusive projektfastigheter.

REGION MALMÖ



Vagnslidret 1 (Isblocket)

RESULTAT, JANUARI-DECEMBER 2015

Hyresintäkter, Mkr	345
Driftnetto, Mkr	242
Överskottsgrad, %	70,2

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 DECEMBER 2015

Antal fastigheter, st	63
Uthyrningsbar yta, tkvm	458
Hyresvärde, Mkr	395
Hyresintäkter, Mkr	347
Driftnetto, Mkr	244
Bokfört värde, Mkr	3 821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,8
Area uthyrningsgrad, %	88,3
Direktavkastning, %	6,4
Överskottsgrad, %	70,3

1. Exklusive projektfastigheter.

PROJEKTFASTIGHETER



Enen 10, Södertälje

INTJÄNINGSKAPACITET PER 31 DECEMBER 2015

Antal fastigheter, st	9
Uthyrningsbar yta, tkvm	82
Hyresvärde, Mkr	86
Hyresintäkter, Mkr	60
Driftnetto, Mkr	27
Bokfört värde, Mkr	728
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	70,4
Area uthyrningsgrad, %	59,8
Direktavkastning, %	3,7
Överskottsgrad, %	45,1

FÖRÄNDRINGAR I PORTFÖLJEN

Arbetet med att optimera och expandera fastighetsportföljen fortsätter med förvärv av strategiska fastigheter samt avyttringar av fastigheter som inte passar den strategi vi följer eller som inte är förvaltningseffektiva. Under fjärde kvartalet nådde vi ett av våra långsiktiga mål genom att beståndets geografiska spridning minskade från 91 kommuner i början av 2015 till 69 kommuner per den sista december 2015. Portföljen består nu till 76 procent av fastigheter belägna i de prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

Förvärvade fastigheter

Under det fjärde kvartalet förvärvades fyra fastigheter i området Gärdet/Frihamnen i Stockholm och därmed skapades ett nytt innerstadskluster om 89 000 kvm. Samtidigt förvärvades en fastighet i Hammarby Sjöstad som ännu inte tillträtts. Den sedan tidigare förvärvade fastigheten Terminalen 2 tillträdde under perioden.

Under kvartalet förvärvade Kungsleden därmed fem fastigheter till ett värde av 2 995 Mkr.

Under helåret 2015 har 19 fastigheter förvärvats för 5 790 Mkr, varav 327 Mkr ännu inte tillträtts.

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

År	Kvartal	Tillträdde	Fastighetsnamn	Region	Kluster	Ort	Kategori	Köpeskilling ¹ , Mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
TILLTRÄDDA									
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
Delsumma								1 726	59 757
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	Högsbo11:5	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	Högbo 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 4	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 2	Kv 2, 2015	Keflavik 1	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		25 000
2015	Kv 2	Kv 4, 2015	Terminalen 2	Stockholm	Kista City	Sollentuna	Kontor		15 117
2015	Kv 4	Kv 4, 2015	Stettin 5	Stockholm	Stockholm City Öst	Stockholm	Kontor		16 999
2015	Kv 4	Kv 4, 2015	Stettin 6	Stockholm	Stockholm City Öst	Stockholm	Kontor		25 899
2015	Kv 4	Kv 4, 2015	Rotterdam 1	Stockholm	Stockholm City Öst	Stockholm	Industri/Lager		24 997
2015	Kv 4	Kv 4, 2015	Tegeludden 13	Stockholm	Stockholm City Öst	Stockholm	Kontor		20 595
Delsumma								5 463	233 609
Summa förvärvade fastigheter, tillträdde								7 189	293 366
EJ TILLTRÄDDA									
2014	Kv 4	Kv 1, 2016	Vagnslidret 1	Malmö	Hyllie	Malmö	Kontor		4 355
2015	Kv 4	Kv 1, 2017	Godsvagnen	Stockholm	Stockholm City Öst	Stockholm	Kontor		-
Summa förvärvade fastigheter, ej tillträdde								492	4 355
TOTALSUMMA, FÖRVÄRVADE FASTIGHETER								7 681	297 721

1. Före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.



Färöarna 3

Nytt kluster i Stockholm

I början av fjärde kvartalet förvärvade Kungsleden fyra fastigheter i Gärdet/Frihamnen om totalt 89 000 kvm och etablerade därmed ett nytt kluster i ett av Stockholms mest expansiva områden där en modern, innovativ och hållbar blandstad med 12 000 bostäder och 35 000 arbetsplatser uppförs – Norra Djurgårdsstaden – och ska stå klar omkring 2030. Stadens vision för området stämmer väl överens med Kungsledens långsiktiga strategi att äga fastigheter av hög kvalitet i attraktiva och expansiva områden.

Gärdet/Frihamnen blir ett värdefullt tillskott till vår redan starka fastighetsportfölj i Stockholm och våra kluster i Kista, Danderyd, Stockholm Väst och Västberga. Området uppfyller de attribut vi letar efter i vår klusterstrategi såsom ett bra läge med hög tillgänglighet i en marknad med tillväxtpotential nära trafikleder och/eller knutpunkter, en bra blandning mellan bostäder och arbetsplatser samtidigt som det finns en tydlig utvecklingspotential i både stadsbild och profil.

Gärdet/Frihamnen har redan idag en välutvecklad uppsättning av bostäder, kontor, butiker, restauranger, mataffärer, gym och annan service, vilket stärks ytterligare i takt med att Norra Djurgårdsstaden växer fram. Köpkraften får dessutom ett extra tillskott i och med Stockholms Hamnars omkring 300 kryssningsanlöp årligen. Tillgängligheten i området är idag utmärkt tack vare tillgång till tunnelbana, bussar och cykelbanor. Samtidigt gör Norra Länken att centrala Stockholm samt motorlederna E20, E4 och E18 nås med bil inom ett par minuter. Den planerade utbyggnaden av Spårväg City knyter därtill samman klustret inte bara med centrala Stockholm utan även vårt andra stora kluster Kista City.

Som en av de största kommersiella fastighetsägarna i området kommer Kungsleden att aktivt arbeta för att utveckla Gärdet/Frihamnen i nära dialog med övriga fastighetsägare, staden och våra kunder.

Tegeludden 13



STOCKHOLMS UTVECKLING

Stockholmsregionen är Sveriges i särklass starkaste tillväxtmotor med ett gynnsamt företagsklimat och stadig befolkningsökning. Under 2015 flyttade 35 000 invånare in till Stockholm och över 23 000 nya företag startade enligt Stockholm Business Region. Urbaniseringen ställer höga krav på nya bostäder, infrastruktur och arbetsplatser för att fylla behoven.

Stockholms stads visionsbild över Norra Djurgårdsstaden
Källa: Aaro Designsystem



Rotterdam 1



Avyttrade fastigheter

Tre fastigheter har avyttrats under fjärde kvartalet till ett värde av 116 Mkr, varav två har frånträtts. Den sedan tidigare avyttrade fastigheten Hede 3:122 har under kvartalet frånträtts. Under helåret 2015 avyttrades 36 fastigheter med det sammanlagda värdet av 726 Mkr, varav 74 Mkr ännu inte frånträtts.

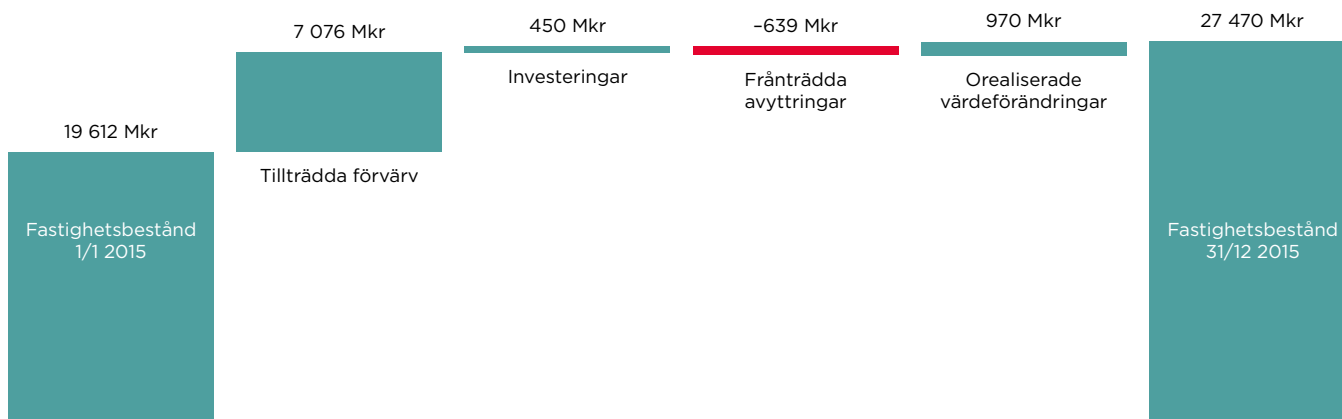
”Under kvartalet minskade vi vår geografiska spridning till 69 kommuner och nådde därmed ett viktigt mål”

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Fastighetsportföljens värde ökade under helåret med 1 420 Mkr. Härav utgjorde realiserade värdeförändringar 970 Mkr och värdeskapande investeringar i fastigheterna 450 Mkr. Under det fjärde kvartalet ökade fastighetsvärdena med 303 Mkr, fördelat på realiserade värdeförändringar 114 Mkr och värdeskapande investeringar 189 Mkr. De realiserade värdeförändringarna under året berodde framför allt på sjunkande avkastningskrav på marknaden. Det genomsnittliga avkastningskravet i Kungsledens fastighetsportfölj var 7,4 procent vid årets ingång och 6,5 procent vid dess slut. Till förändringen bidrog att de under året förvärvade fastigheterna överlag har lägre avkastningskrav än fastighetsportföljen vid årets början. De avkastningskrav som använts vid värderingarna under fjärde kvartalet varierar mellan 4,75 procent och 12 procent.

Kungsleden värderar hela fastighetsinnehavet varje kvartal. Värderingarna baseras på en kassafödesanalys 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



Ej skalenlig med graferna på sid 14 och 15.

AVYTTRADE FASTIGHETER

År	Kvartal	Frånträdde	Försäljningspris ¹ , Mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
FRÅNTRÄDDA				
2014	Kv 4	Kv 1, 2015		1 565
Delsumma			9	1 565
2015	Kv 1	Kv 2, 2015		161 071
2015	Kv 2	Kv 2, 2015		10 094
2015	Kv 4	Kv 4, 2015		32 354
2015	Kv 4	Kv 4, 2015		5 450
2015	Kv 4	Kv 4, 2015		200
Delsumma			643	209 169
EJ FRÅNTRÄDDA				
2015	Kv 4	Kv 1, 2016		5 988
Delsumma			74	5 988
TOTALSUMMA, AVYTTRADE FASTIGHETER			726	216 722

1. Före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

”Orealiserade värdeförändringen uppgick till 114 Mkr för fjärde kvartalet – och 970 Mkr för helåret”



FASTIGHETSBESTÅNDET

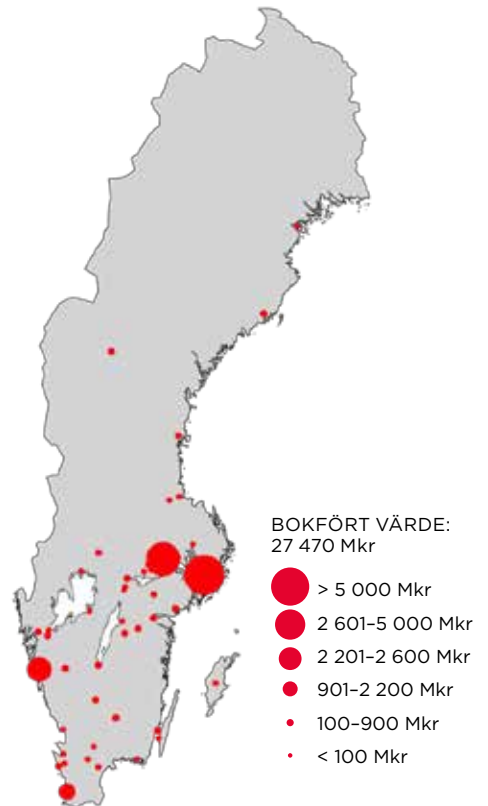
Den totala ytan uppgick till 2 665 tkvm (2 592¹) uppdelat på fastighetskategorierna Kontor, Industri/lager, Handel, och Övrigt, fördelat på fyra geografiska förvaltningsområden: region Stockholm, region Mälardalen, region Göteborg samt region Malmö. Region Stockholm är störst i förhållande till fastighetsvärde. Andelen fastigheter belägna i de tre storstadsregionerna har ökat under kvartalet vilket följer den strategiska planen.

Arbetet med att öka Kungsljednens klustrade bestånd löper på och andelen fastigheter belägna i kluster uppgår till 60 procent. Beståndet har ett bokfört värde om 27 470 (19 612¹) Mkr. Under kvartalet tillträdades fastigheter om 2 929 Mkr och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 189 Mkr (65).

Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet var i snitt 4,2 år (3,9).

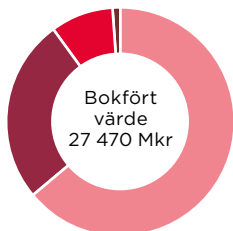
1. Exklusive Nordic Modular

FASTIGHETSPORTFÖLJENS GEOGRAFISKA FÖRDELNING



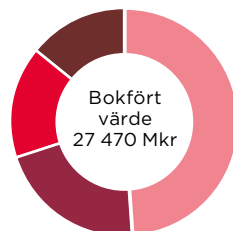
Antal kommuner per sista december 2015: 69

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI PER 31/12



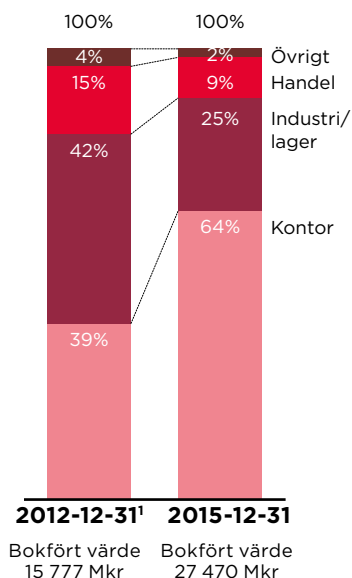
Kontor 64%
Industri/lager 26%
Handel 9%
Övrigt 1%

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION PER 31/12

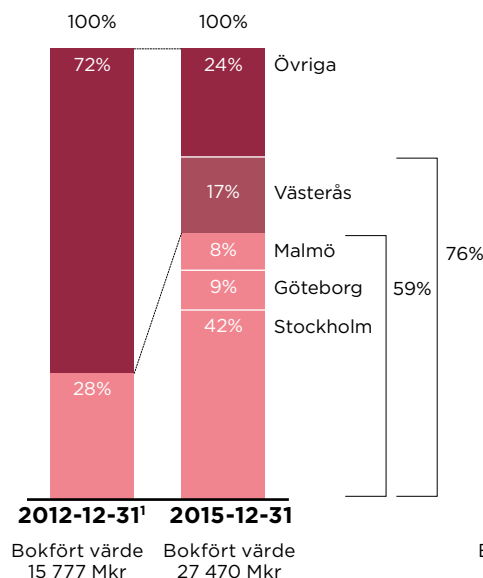


Stockholm 49%
Mälardalen 21%
Göteborg 16%
Malmö 14%

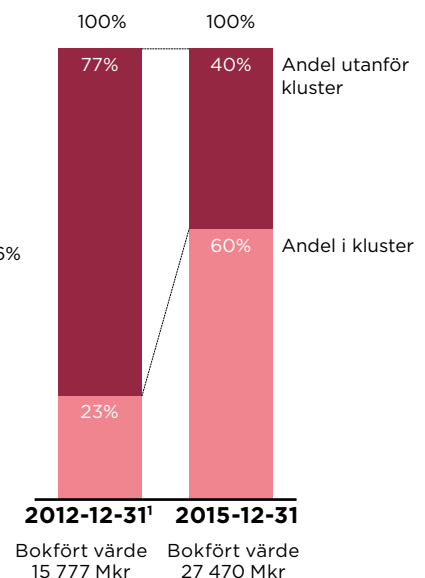
FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING PER KATEGORI



FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING STORSTADSKONCENTRATION (DEFINITION SCB)



ANDEL FASTIGHETER BELÄGNA I ETT KLUSTER



1. Kungsljednens nya strategi beslutas.

AKTUELLA PROJEKT

Kungsleden arbetar i dagsläget med 32 fastigheter som befinner sig i någon av fastighetsutvecklingsprocessens olika faser – Identifiering, Förstudie, Projektutveckling och Genomförande. Arbetet bedrivs i nära samarbete med framför allt förvaltningsorganisationen dels för att identifiera fastigheter som kan bli mer lönsamma genom utveckling, och dels för att hitta bästa möjliga utvecklingsplan för varje fastighet och därmed bidra till ett ökat värde.

Av de fastigheter som befinner sig i en utvecklingsprocess är nio stycken projektfastigheter vilket innebär att fastigheterna där det finns en eller flera byggnader avsiktligt hålls vakant eller kommer att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra ett större utvecklingsprojekt.

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 är i slutskedet av sin utvärderingsprocess av hotelloperatör. Fokus ligger på att fastigheten ska bli en destination. Ambitionen är att skriva hyresavtal med den valda hotelloperatör under första kvartalet 2016. Därefter går projektet in i ett genomförandeskede.

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 hela kvarterets attraktivitet 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 har, en av Sveriges få "döda" köpcentrum – Rondellen legat. Kungsleden ska nu omvandla denna i syfte att skapa en ny handelsplats från grunden som tar tillvara det unika handelsläget.

Status: Rivningsarbetet är avslutat, detaljplanarbetet pågår och en nära dialog förs med kommunen och potentiella samarbetspartners kring hur platsen ska utformas.

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 inom beslutad 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. Detaljplanarbetet för nya byggrätter för bostadsrättsändamål pågår.

Enen i Södertälje

Det gamla kommunhuset i Södertälje omvandlas nu till 6 000 kvm moderna och flexibla kontorslokaler i ett attraktivt läge intill centralstationen. Tillgången på moderna kontorslokaler i centrala Södertälje är begränsat idag trots att kommunen växer och har ett starkt företagsklimat.

Status: Ombyggnaden påbörjas under första kvartalet 2016 och väntas vara avslutat vid årsskiftet 2017/2018. Halva ytan i fastigheten är redan uthyrd och uthyrningsarbetet fortsätter för de övriga ytorna.

Holar i Kista

Kungsleden har inlett ett arbete med att konvertera en kontorsbyggnad till modernt lägenhetshotell. För just denna fastighetstyp finns det en stor efterfrågan på i Kista med närområde. Fastigheten ligger i bra skyltläge från Kymlingelänken.

Status: Uthyrningsarbetet pågår och beräknas vara klart under första kvartalet 2016. Byggnadsarbeten bedöms starta efter semestern 2016 vilket medför en öppning av verksamheten hösten 2017.



PRIORITERADE PROJEKTFASTIGHETER

Utvecklingsarbetet sker i fyra olika faser – Identifiering, Förstudie, Projektutveckling och Genomförande – för att trygga en effektiv och värdeskapande process. Läs mer om våra utvecklingsprojekt nedan eller på www.kungsleden.se.

Fastighet, ort	Projekttyp	Inriktning	Fas	ca yta, kv ^m ¹	Beskrivning	Beräknas färdigt, år	Uppskattad investering, Mkr
PROJEKTFASTIGHETER Q4/2015							
Blåstern 14, Stockholm	Ombyggnad och konvertering	Hotell/kontor	Projektutveckling/uthyrning	15 000	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av ett kvarter vid nya Hagastaden.	2018/2021	385
Enen 10, Södertälje	Ombyggnad och förädling	Kontor	Genomförande/uthyrning	6 000	Förädling av kontorsfastighet i centrala Södertälje. Första hyresgästen flyttar in Q4 2016.	2017/2018	125
Värblomman 8, Värblomman 11, Visheten 14 och Visheten 15, Eskilstuna (Gallerian)	Förädling	Handel	Projektutveckling/uthyrning	29 000	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av befintliga handelsytor och kontor i centrala Eskilstuna.	2017	200
Skiftinge 1:3, Eskilstuna	Nya byggrätter/nyproduktion	Handel	Förstudie/planarbete	25 000	Rivning av befintlig byggnad samt projekt- och konceptutveckling av en ny handelsplats utmed E20.	2017/2018	240
Aspgården 18, Umeå	Nya byggrätter	Bostäder/förskola	Förstudie/planarbete	20 000	Förädling av befintliga byggnader och tillskapande av nya byggrätter genom ändrad detaljplan.	2016/2017	n/a
Verkstaden 7, Västerås	Nya byggrätter	Bostäder	Förstudie/planarbete	50 000–70 000	Detaljplanarbete för att konvertera ett gammalt industrihus och tillskapa nya byggrätter i Kopparlunden.	2016	n/a
TILLKOMMANDE PROJEKTFASTIGHETER FR O M Q1/2016							
Holar 1, Stockholm (Kista)	Konvertering	Hotell	Projektutveckling/uthyrning	6 000	Förädling och ändrad användning av kontorsfastighet i Kista med inriktning på lägenhetshotell.	2017	120
Målaren 17, Örebro	Konvertering/nya byggrätter	Bostäder/kontor	Förstudie	20 000–30 000	Tillskapa nya byggrätter och möjliggöra ändrad användning av befintliga byggnader.	2017	n/a
Handelsmannen 1, Norrtälje	Konvertering/nya byggrätter	Bostäder/kontor	Förstudie/planarbete	10 000	Detaljplanarbete pågår för att tillskapa nya byggrätter och möjliggöra ändrad användning av befintliga byggnader.	2016	n/a
Rud 4:1, Göteborg	Nya byggrätter	Bostäder	Förstudie/planarbete	23 000	Detaljplanarbete pågår för att tillskapa nya byggrätter för bostäder. Ingår i Göteborgs Jubileumssatsning.	2017	n/a
Veddesta 2:65, Järfälla	Förädling/konvertering	Kontor	Förstudie	14 000–18 000	Tillskapa nya byggrätter och eventuell konvertering av delvis vakant kontors- och lagerfastighet.	n/a	n/a

1. Ca yta avser när fastigheten är färdigutvecklad.

Enen 10, Södertälje



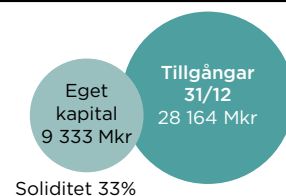
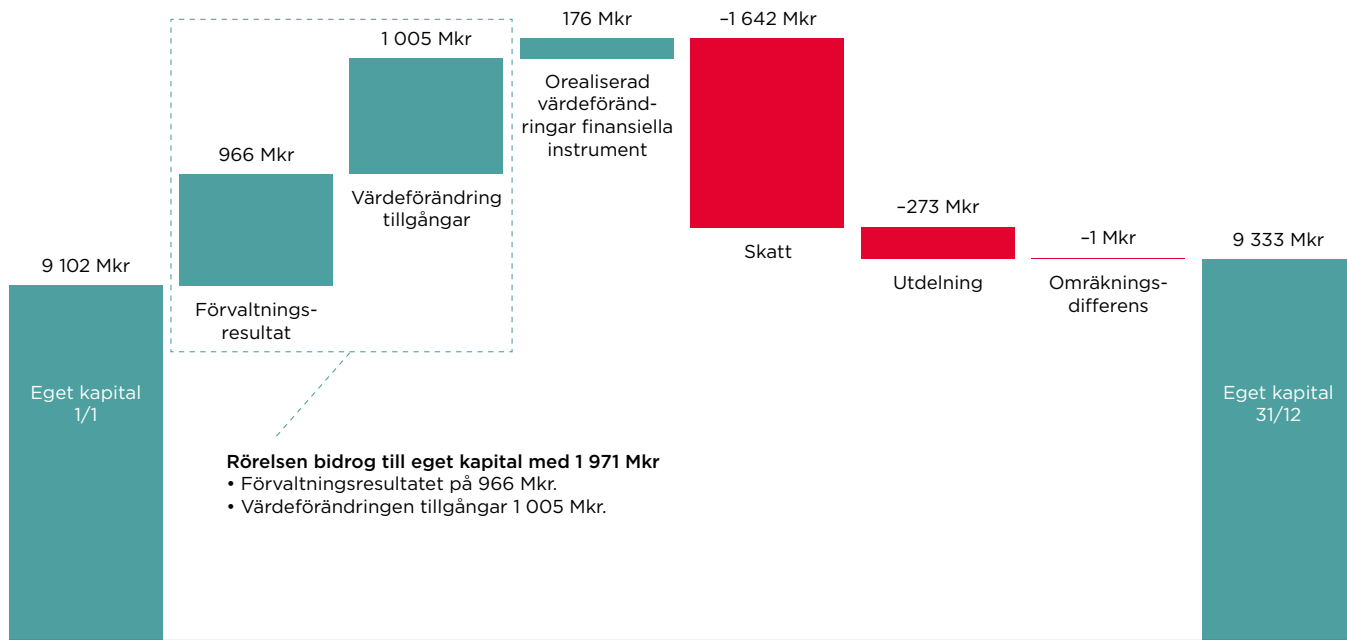
Blåstern 14, Stockholm



FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 9 333 Mkr (9 102) eller 51 kronor (50) per aktie. Det egna kapitalet ökade under året trots den skattereservering om 1 319 Mkr som gjordes under fjärde kvartalet. Det motsvarar en soliditet på 33 procent (40). Kungsleden har som restriktion att soliditeten ska vara minst 30 procent.



FINANSIERINGSKOSTNADER

De finansiella kostnaderna fortsatte att sjunka under årets fjärde kvartal. Exklusive ränteintäkter från intresseföretag förbättrades finansnettot under kvartalet till -103 Mkr från -109 Mkr, jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

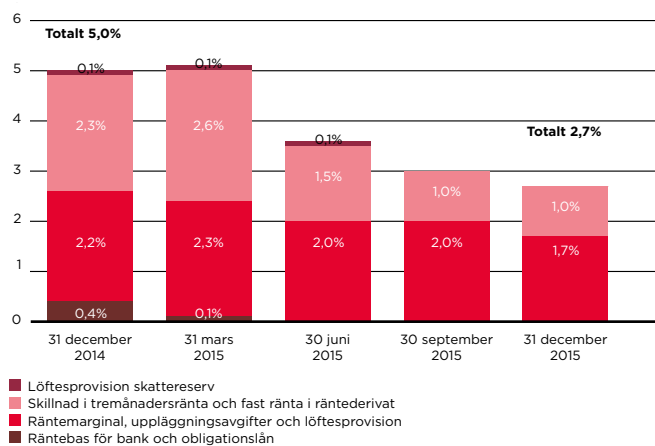
Finansnettot för helåret förbättrades till -497 Mkr (-660), som en konsekvens av refinansieringar till lägre lånekostnad, lägre korträntor och lösen av gamla ränteswappar med hög räntekupong.

Kungsledens snittränta sjönk under året från 5,0 procent till 2,7 procent tack vare att gamla lån kunde refinansieras till lägre lånekostnad, billigare nyupplåning och lägre korträntor. Samtidigt förlängdes upplåningens genomsnittliga löptid till 3,6 år, jämfört med 2,6 år vid årets ingång. Den genomsnittliga räntemarginalen för upplåningen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och löftesprovisioner, minskade till 1,7 procent.

Kungsleden har under året agerat för att reducera belastningen av gamla dyra ränteswappar och samtidigt öka räntesäkringen framgent. Omstrukturering av ränteswappportföljen och förfallande ränteswappar bidrog under året till att sänka snitträntan med cirka 1,3 procentenheter. Under det andra kvartalet löstes gamla ränteswappar till ett nominellt belopp om 2,8 Mdr med kontrakterade förfall 2016–2020. Samtidigt ingicks nya ränteswappar om nominellt 3,9 Mdr, till aktuell räntenivå. Mot slutet av fjärde kvartalet löstes ytterligare ränteswappar med ett nominellt belopp om 1 Mdr. Parallellt upptogs nya ränteswappar till ett nominellt belopp om 3,6 Mdr.

Ränteswappportföljens nominella belopp uppgick vid kvartalets utgång till 12 030 Mkr. Därmed har 69 procent av de räntebärande skulderna per 31 december en längre räntebindningstid än ett år.

SNITTRÄNTA



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

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 3,5 år. Med den nya räntebindningsprofilen påverkas finansnettot endast marginellt av en ökning i den korta marknadsräntan. Om Stibor 90-dagar skulle öka med 1 procentenhet på samtliga löptider beräknas effekten på finansnettot för närvarande bli cirka 10 Mkr för de kommande 12 månaderna.

Det negativa marknadsvärdet på ränteswappportföljen minskade

kraftigt under året och uppgick per 31 december 2015 till -347 Mkr, att jämföra med -1 134 Mkr vid årets början. Lösen av ränteswappar reducerade det negativa marknadsvärdet med 611 Mkr. Nettoeffekten av de långa marknadsräntornas rörelser under året var en nedgång i det negativa marknadsvärdet om 48 Mkr. Därutöver

betalades löpande ränta i ränteswapparna om 224 Mkr, vilket medförde att de orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 176 Mkr för helåret. Kungsleden bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 31 december 2015, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat ¹	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2016	1 166	250	1 416			
2017	375	366	741	910	0,0	
2018	3 700		3 700	1 000	0,2	
2019	5 264		5 264	1 000	0,5	
2020	5 119		5 119	2 770	0,6	
2021	1 832		1 832	1 800	0,8	
2022				3 500	1,4	
2023					0,0	
2024				1 050	4,6	
Summa	17 456	616	18 073	12 030		3,5
Genomsnittlig återstående löptid, år	3,6		3,5			

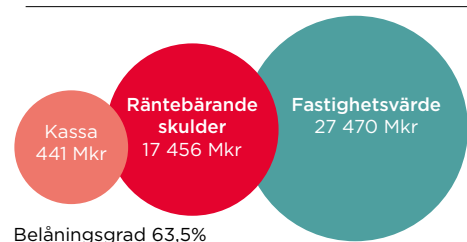
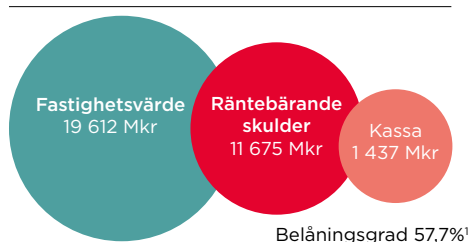
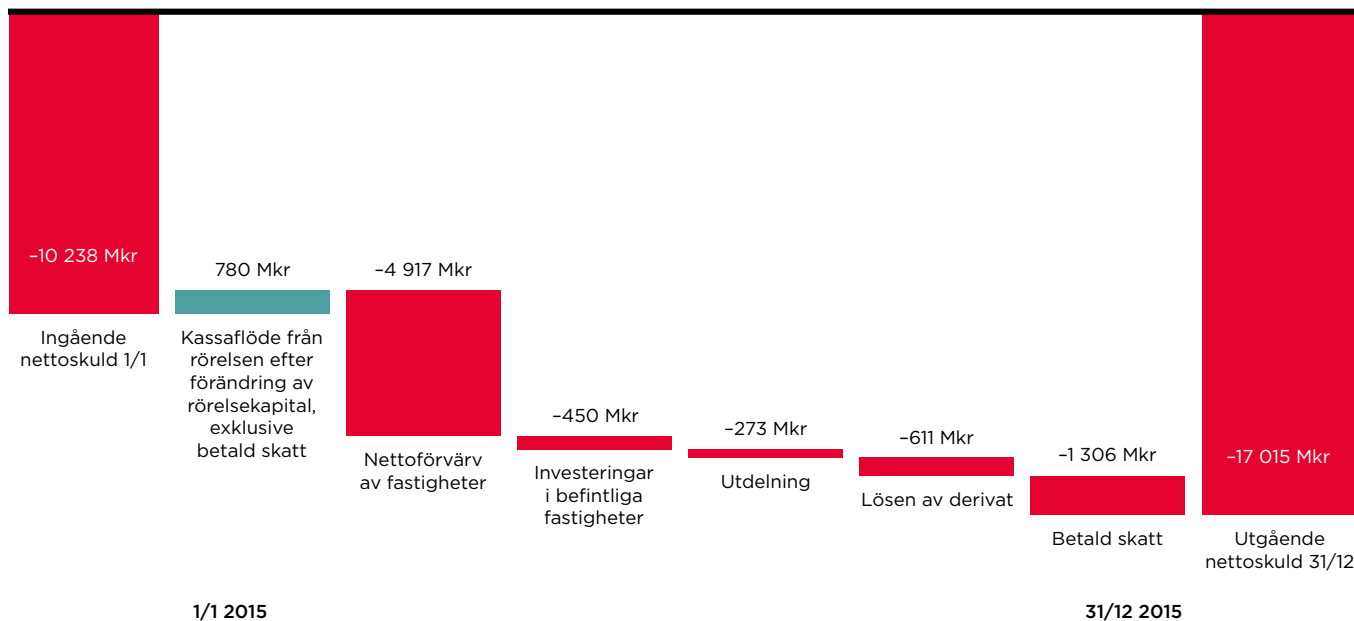
1. Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta på längre löptider. Kungsleden har ingått 1-åriga räntegolv med förfall 2016 om totalt 3 880 Mkr i nominellt belopp med strike 0%.

UPPLÅNING OCH KASSAFLÖDE

Under det fjärde kvartalet ökade upplåningen med 3 450 Mkr, främst som en följd av förvärvet av fastighetsbeståndet i Gärdet/Frihamnen som finansierades genom en kombination av utnyttjande av befintliga kreditfaciliteter och nyupplåning. Befintliga kreditfaciliteter utnyttjades även för att finansiera betalning av skatt enligt den dom i kammarrätten som Kungsleden erhöll i slutet av året samt för återbetalning av obligationslån som förföll under fjärde kvartalet. Under perioden amorterades bankkrediter om 104 Mkr, i form av återbetalning av lån på fastigheter frånträdde under kvartalet samt löpande amortering.

Koncernens belåningsgrad, mätt som räntebärande skulder i relation till fastighetstillgångarna, uppgick till 64 procent (60). Kungsleden har ställt säkerhet för sina banklån men inte för obligationslånen. Med avseende på lån där säkerhet ställts var belåningsgraden 60 procent (49). Per den 31 december uppgick disponibel likviditet inklusive checkräkningskredit och utnyttjade kreditlöften till 1 057 Mkr (3 230) varav koncernens kassabehållning utgjorde 441 Mkr (1 437).

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER ÅRET



1. Exkl. lån Nordic Modular Group.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 99 (92) under det fjärde kvartalet 2015.

MODERBOLAGET

Året resultat för moderbolaget uppgick till –110 Mkr (–318). Resultatet är främst hänförligt till försäljning av andelar i Nordic Modular, ränteintäkter från koncernföretag, erhållna utdelningar från koncernföretag samt koncernbidrag, löpande räntekostnader och värdeförändring i ränteswappar, skatteintäkt för justerade inkomstdeklarationer avseende derivat samt reservering och betalning för erhållen negativ skattedom.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av fordringar hos koncernföretag om 9 714 Mkr (9 602) och andelar i koncernföretag om 6 036 Mkr (6 748). Finansieringen skedde främst genom skulder till koncernföretag om 8 191 Mkr (7 921) och eget kapital om 6 839 Mkr (7 222). Soliditeten vid periodens slut uppgick till 41 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 2015.

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

NORDIC MODULAR GROUP

Kungsleden avyttrade under fjärde kvartalet sin resterande andel av Nordic Modular Group, motsvarande 34,5 procent av aktierna i bolaget, till Inter IKEA Investments till ett pris som motsvarar en värdering av hela bolaget om 1,45 miljarder kr (Enterprise Value). Genom transaktionen frigjorde Kungsleden netto cirka 330 miljoner kr i likviditet. Försäljningen gav upphov till en realiserad vinst på 24 Mkr som redovisas på raden Resultat från försäljning Nordic Modular Group. Från och med första kvartalet 2016 ingår inte längre Nordic Modular i Kungsledens resultat.

UTESTÅENDE SKATTEFRÅGOR

Kungsleden erhöll i december 2015 domar från kammarrätten i den sista utestående skatteprocessen. I målen yrkade Skatteverket att vissa transaktioner från år 2006 ska medföra att beskattning ska ske i Sverige trots att transaktionerna genomfördes av Kungsledenbolag i Nederländerna där vinsten var skattefri. Förvaltningsrätten gick tidigare på Skatteverkets linje och i december 2015 avkunnade kammarrätten domar innebärande att transaktionerna skattemässigt ska anses ha utförts av svenska bolag i koncernen. Kungsleden har under februari 2016 ansökt om prövningstillstånd till Högsta förvaltningsdomstolen. Besked om prövningstillstånd förväntas det närmsta halvåret. En reservering om 1 319 Mkr gjordes utifrån domen under fjärde kvartalet.

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 ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.



Lorens 4



Mimer 5

RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		Helår	
	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	659	524	2 314	2 193
Fastighetskostnader	-217	-185	-769	-703
Driftnetto	441	338	1 545	1 491
Försäljnings- och administrationskostnader	-28	-33	-106	-101
Finansnetto				
Finansiella intäkter	2	6	11	11
Räntekostnader	-94	-148	-459	-630
Resultatandelar i intresseföretag	6	-	24	-
Övriga finansiella kostnader	-11	-9	-50	-41
	-97	-151	-473	-660
Förvaltningsresultat	316	154	966	730
Värdeförändringar tillgångar				
Resultat från försäljningar Nordic Modular Group	24	-	24	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	6	0	11	73
Orealiserade värdeförändringar	114	595	970	930
	144	595	1 005	1 003
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	95	-107	176	-427
Resultat före skatt	555	642	2 147	1 306
Skatt	-1 264	-144	-1 642	-1 965
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-709	499	505	-659
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-128	-	-94
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	-709	371	505	-753
Resultat per aktie, kvarvarande verksamhet¹	Neg.	2,91	2,78	Neg.
Resultat per aktie, kvarvarande och avvecklad verksamhet¹	Neg.	2,16	2,78	Neg.

1. Före och efter utspädningsseffekt.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG¹

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar		
Immateriella tillgångar	5	-
Summa immateriella tillgångar	5	-
Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter	27 470	19 612
Inventarier	10	8
Uppskjuten skattefordran	-	31
Andra långfristiga fordringar	6	9
Summa materiella anläggningstillgångar	27 486	19 661
Summa anläggningstillgångar	27 491	19 661
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	232	141
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	1 428
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	372
Kassa och bank	441	1 437
Summa omsättningstillgångar	673	3 379
SUMMA TILLGÅNGAR	28 164	23 040
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 333	9 102
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	16 381	9 613
Obligationslån (ej säkerställt)	1 075	1 699
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	362
Summa räntebärande skulder	17 456	11 675
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	5	5
Uppskjuten skatteskuld	287	-
Derivat ²	347	1 134
Skatteskulder	13	13
Övriga ej räntebärande skulder	724	645
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	467
Summa ej räntebärande skulder	1 375	2 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 164	23 040

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	2015-12-31	2014-12-31
Vid periodens början	9 102	8 453
Utdelning	-273	-171
Nyemission	-	1 568
Periodens totalresultat	504	-749
Vid periodens slut	9 333	9 102

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Helår	
	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
RÖRELSEN				
Resultat före skatt	555	642	2 147	1 306
Resultat från försäljningar	-30	0	-35	-73
Orealiserade värdeförändringar	-209	-488	-1 146	-504
Utdelning och kassaflöde avseende Nordic Modular (avvecklad verksamhet)	-	165	-	246
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	39	-9	-3	-1
Betald skatt	-1 305	-459	-1 306	-1 483
Kassaflöde från rörelsen	-950	-149	-343	-509
Förändringar i rörelsekapital	-303	-137	-185	727
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-1 252	-286	-527	218
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 792	-156	-5 978	730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 450	959	5 509	164
Periodens kassaflöde	-594	518	-996	1 112
Likvida medel vid periodens början	1 035	918	1 437	323
Kursdifferens i likvida medel	0	1	0	3
Likvida medel vid periodens slut	441	1 437	441	1 437

SEGMENTSRAPPORT¹

Region	Stockholm		Mälardalen		Göteborg		Malmö		Ofördelat		Totalt		
	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	
Mkr													
Hysesintäkter	909	702	635	692	424	457	345	342			2 314	2 193	
Fastighetskostnader	-270	-214	-251	-249	-144	-145	-103	-93			-769	-703	
Driftnetto	639	487	384	443	280	312	242	249			1 545	1 491	
Försäljnings- och administrationskostnader										-106	-101	-106	-101
Finansnetto										-473	-660	-473	-660
Förvaltningsresultat	639	487	384	443	280	312	242	249	-579	-761	966	730	
Värdeförändringar tillgångar													
Resultat från försäljningar										35	73	35	73
Orealiserade värdeförändringar										970	930	970	930
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument										176	-427	176	-427
Resultat före skatt	639	487	384	443	280	312	242	249	602	-185	2 147	1 306	
Total skatt										-1 642	-1 965	-1 642	-1 965
Resultat från avvecklad verksamhet										-	-94	-	-94
Periodens resultat	639	487	384	443	280	312	242	249	-1 040	-2 244	505	-753	

1. Från och med 2015 har Kungsleden 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.

NYCKELTAL¹

	Kvartal		Helår	
	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			6,2	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			91,9	89,7
Överskottsgrad, %			67,5	71,7
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, % ²	6,8	7,0	6,6	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	101,0 ⁵	89,2	93,2 ⁵	90,2
Överskottsgrad, %	67,0	64,6	66,8	68,0
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, % ²	6,6	5,9	5,8	6,6
Avkastning på eget kapital, %	Neg.	18,2	5,5	Neg.
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,0	2,2	2,9	2,2
Soliditet, %			33,1	39,5
Skuldsättningsgrad, ggr			1,9	1,3
Belåningsgrad, %			63,5	57,7
Data per aktie⁴				
Utdelning, kr			1,50	1,25
Aktiens totalavkastning, %			9,7	33,7
Aktiens direktavkastning, %			2,5	2,2
Förvaltningsresultat, kr	1,73	0,90	5,31	5,02
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr	Neg.	2,91	2,78	Neg.
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr	Neg.	2,16	2,78	Neg.
Eget kapital, kr			51,28	50,01
EPRA NAV (substansvärde), kr ³			54,76	56,07
Kassaflöde från rörelsen, kr	-5,22	-1,75	-1,88	-4,54
Utestående aktier vid periodens slut	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier	182 002 752	171 616 725	182 002 752	145 352 883

1. Kungsledens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Dotterföretaget Nordic Modular Group ingår därför som avvecklad verksamhet 2014.

2. Kungsledens 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.

3. Definitionen för EPRA NAV (substansvärde) är eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

4. Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 4 2015 är 182 002 752 (171 616 725), samt perioden jan-dec 2015 är 182 002 752 (145 352 883).

5. Det höga utfallet på den ekonomiska uthyrningsgraden förklaras i väsentlighet av förtidslösen hyresavtal.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Helår	
	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Koncerninterna intäkter	12	6	43	28
Administrationskostnader	-14	-7	-40	-30
Rörelseresultat	-2	-1	3	-2
Resultat från finansiella poster	427	326	683	-563
Bokslutsdispositioner	517	151	517	151
Resultat före skatt	942	476	1 203	-414
Skatt på periodens resultat	-1 308	2	-1 313	96
Periodens resultat	-366	478	-110	-318

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	6 036	6 748
Andelar i intresseföretag	-	-
Fordringar hos koncernföretag	9 714	9 602
Övriga fordringar	387	398
Likvida medel	376	1 257
SUMMA TILLGÅNGAR	16 513	18 005
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 839 ¹	7 222
Långfristiga skulder	1 075	1 701
Skulder till koncernföretag	8 191	7 921
Övriga skulder	408	1 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 513	18 005

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

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2015				2014			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Nettoomsättning	659	570	560	525	524	552	551	567
Driftnetto	441	409	362	333	338	404	383	366
Försäljnings- och administrationskostnader	-28	-26	-27	-24	-33	-23	-23	-22
Finansnetto	-97	-109	-132	-134	-151	-164	-168	-176
Förvaltningsresultat	316	274	202	175	154	217	191	168
Resultat från försäljning	30	-	1	4	0	7	86	-21
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	114	202	411	243	595	169	126	41
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	95	-61	187	-45	-107	-70	-125	-124
Resultat före skatt	555	415	801	377	642	322	278	64
Skatt	-1 264	-93	-205	-81	-144	-72	-1 732	-17
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	-709	322	596	296	499	250	-1 454	47
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-128	23	-11	21
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	-709	322	596	296	371	274	-1 465	68

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015				2014			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
TILLGÅNGAR								
Immateriella tillgångar	5	-	-	-	-	-	172	201
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	27 470	24 346	23 259	21 700	19 612	18 982	19 972	20 410
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	-	-	-	-	1 512	1 509
Rörelsefastigheter	-	-	-	-	-	-	24	24
Inventarier	10	9	7	8	8	9	14	15
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	31	147	-	-
Andelar i intresseföretag	-	115	108	102	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	6	182	183	184	9	10	11	11
Summa anläggningstillgångar	27 491	24 651	23 556	21 993	16 661	19 148	21 704	22 170
Varulager	-	-	-	-	-	-	14	17
Kortfristiga fordringar	232	198	227	203	141	124	213	286
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	-	-	-	1 428	1 528	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	-	-	-	372	381	-	-
Kassa och bank	441	1 035	611	298	1 437	896	433	400
Summa omsättningstillgångar	673	1 233	838	501	3 379	2 929	660	703
SUMMA TILLGÅNGAR	28 164	25 884	24 394	22 494	23 040	22 077	22 364	22 873
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	9 333	10 043	9 720	9 398	9 102	7 161	6 888	8 521
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	16 381	12 332	11 381	9 412	9 613	10 182	11 279	10 857
Obligationslån (ej säkerställt)	1 075	1 675	1 675	1 699	1 699	1 699	1 699	1 699
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	362	373	-	-
Summa räntebärande skulder	17 456	14 007	13 056	11 111	11 675	12 254	12 978	12 556
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	5	5	5	5	5	5	14	15
Uppskjuten skatteskuld	287	359	265	63	-	-	114	2
Derivat	347	724	663	1 179	1 134	1 026	956	833
Skatteskulder	13	26	52	75	13	410	-	-
Övriga ej räntebärande skulder	724	720	634	663	645	751	1 414	946
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	467	469	-	-
Summa ej räntebärande skulder	1 375	1 834	1 618	1 985	2 264	2 662	2 498	1 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 164	25 884	24 394	22 494	23 040	22 077	22 364	22 873

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernens bokslutskommuniké 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 bokslutskommuniké 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 17 FEBRUARI 2016

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Kungsleden offentliggör information till denna bokslutskommuniké i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnas för offentliggörande den 17 februari 2016, kl 07.00.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

För samtliga definitioner, se årsredovisningen 2014 samt 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

Årsredovisning
2015
23 mars 2016

Delårsrapport
1 jan–31 mar 2016
28 april 2016

Delårsrapport
1 jan–30 sep 2016
19 oktober 2016

Årsstämma
2016
28 april 2016

Delårsrapport
1 jan–30 jun 2016
13 juli 2016

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 fastighets-
investeringar
08-503 052 27

Marie Mannholt

Kommunikations- och
marknadschef
08-503 052 20

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

KUNGSLEDEN