

KUNGSLEDEN

TILLÄGG TILL PROSPEKT AVSEENDE INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I KUNGSLEDEN AKTIEBOLAG 2017

DISTRIBUTION AV DETTA TILLÄGG OCH TECKNING AV NYA STAMAKTIER ÄR FÖREMÅL FÖR
BEGRENSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER, SE *VIKTIG INFORMATION* I PROSPEKTET.

Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners

ABG
SUNDAL COLLIER


KEMPEN & CO

S|E|B



INNEHÅLL

Tillägg till prospekt	3
Tillägg till sammanfattning	4
Tillägg till utvald historisk finansiell information	5
Tillägg till legala frågor och kompletterande information	6



TILLÄGG TILL PROSPEKT

Detta dokument ("Tilläggsprospektet") har upprättats av Kungsleden Aktiebolag, org. nr 556545-1217, ("Kungsleden" eller "Bolaget") och utgör ett tillägg till det prospekt avseende inbjudan till teckning av aktier i Kungsleden som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 8 mars 2017 (Finansinspektionens diarienummer 17-2335) ("Prospektet"). Tilläggsprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. De definitioner som finns i Prospektet gäller även för Tilläggsprospektet.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av att Bolaget den 28 mars 2017 offentliggjorde Bolagets årsredovisning avseende räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 28 mars 2017 (Finansinspektionens diarienummer 17-4352).

Prospektet och Tilläggsprospektet är tillgängliga på Bolagets webbplats, (www.kungsleden.se). För fullständiga villkor och övrig information om företrädesemissionen hänvisas till Prospektet.



TILLÄGG TILL SAMMANFATTNING

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att ingressen till punkten B.7 i avsnittet *Sammanfattning* på sidan 5 i Prospektet ersätts enligt nedan.

B.7	<i>Utvald historisk finansiell information</i>	Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende helår är hämtade från Kungsledens årsredovisningar för räkenskapsåren 2013–2016, som upprättats i enlighet med IFRS såsom de antagits av EU och reviderats av Bolagets revisor. Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Kungsledens uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning.
------------	--	--



TILLÄGG TILL UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2016 föranleder att ingressen i avsnittet *Utvald historisk finansiell information* på sidan 47 i Prospektet ersätts enligt nedan.

Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt International Financial Reporting Standards ("IFRS")) avseende belår är hämtade från Kungsledens årsredovisningar för räkenskapsåren 2013–2016, som upprättats i enlighet med IFRS såsom de antagits av EU och reviderats av Bolagets revisor. För ytterligare information om hur redovisning skett hänvisas till "Not 1 – Redovisningsprinciper koncernen" på s. 62 och framåt i Kungsledens årsredovisning för 2016.

Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Kungsledens uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Kungsledens nyckeltal som inte definieras enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Kungsledens finansiella information som upprättats enligt IFRS.

Informationen nedan ska läsas tillsammans med Kungsledens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013–2016, vilka införlivats i detta prospekt genom hänvisning (se "Införlivande genom hänvisning m.m." i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"). Samtliga rapporter finns tillgängliga på Kungsledens hemsida, (www.kungsleden.se).

Förutom vad som anges ovan samt avsnittet "Intjäningskapacitet" har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.



TILLÄGG TILL LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2016 föranleder att *Införlivande genom hänvisning m.m.* i avsnittet *Legala frågor och kompletterande information* på sidan 74 i Prospektet ersätts enligt nedan.

Införlivande genom hänvisning m.m.

Kungsledens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013–2016 införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av detta prospekt samt ska läsas som en del härav. Dessa finansiella rapporter återfinns i Kungsledens årsredovisningar för räkenskapsåren 2016, 2015, 2014 och 2013, där hänvisning görs enligt följande:

- Årsredovisningen 2016:¹⁾ förvaltningsberättelse (s. 1–3 och 12–43), koncernens resultaträkning (s. 56), koncernens rapport över totalresultat (s. 56), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 58), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 60), koncernens rapport över kassaflöden (s. 60) och noter (s. 62–75) samt revisionsberättelse (s. 84–86).
- Årsredovisningen 2015:²⁾ förvaltningsberättelse (s. 18–55), koncernens resultaträkning (s. 58), koncernens rapport över totalresultat (s. 58), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 60), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 62), koncernens rapport över kassaflöden (s. 62) och noter (s. 64–76) samt revisionsberättelse (s. 85).
- Årsredovisningen 2014:³⁾ förvaltningsberättelse (s. 14–39), koncernens resultaträkning (s. 42), koncernens rapport över totalresultat (s. 42), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 44), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 46), koncernens rapport över kassaflöden (s. 46) och noter (s. 48–60) samt revisionsberättelse (s. 69).
- Årsredovisningen 2013:⁴⁾ förvaltningsberättelse (s. 5–39), koncernens resultaträkning (s. 42), koncernens rapport över totalresultat (s. 42), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 44), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 46), koncernens rapport över kassaflöden (s. 46) och noter (s. 48–62) samt revisionsberättelse (s. 70).

De delar i respektive dokument som det ej hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av Prospektet eller information som inte är relevant för investerare. Års- och koncernredovisningar för räkenskapsåren 2013–2015 har reviderats av Bolagets tidigare revisor och för 2016 av Bolagets nuvarande revisor.

Årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2016 föranleder att *Tillgängliga handlingar* i avsnittet *Legala frågor och kompletterande information* på sidan 74 i Prospektet ersätts enligt nedan.

Tillgängliga handlingar

Följande handlingar (med undantag för dotterföretags årsredovisningar) finns tillgängliga i elektronisk form på Kungsledens hemsida, (www.kungsleden.se). Kopior av samtliga handlingar hålls också tillgängliga på Kungsledens huvudkontor, Warfvinges väg 31 i Stockholm, under Prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid på vardagar).

- Kungsledens bolagsordning.
- Kungsledens och dess dotterföretags årsredovisningar för räkenskapsåren 2013–2016 (inklusive revisionsberättelser).

1) <http://www.kungsleden.se/contentassets/5557f1932e4b41aa9ba7a96d4e9ee0dd/kungsleden-ars--och-hallbarhetsredovisning-2016>

2) <http://www.kungsleden.se/contentassets/a7559ac0749e4098b95d77b52561d5ad/arsredovisning-2015>

3) www.kungsleden.se/contentassets/6c7d03d3ee1a42fda99b87f67c676497/arsredovisning-2014

4) www.kungsleden.se/contentassets/74fa5c6005df49f8984c827cfe99d8/arsredovisning-2013