

A modern dining room with a round wooden table, blue chairs, and a concrete wall with framed photos. The room is brightly lit by a large window. A chandelier hangs from the ceiling. The floor is light-colored and reflective.

ÅRSREDOVISNING 2015

”Vår resa mot att bli ett av Sveriges största, mest framgångsrika och lönsamma fastighetsbolag fortsätter.”

KUNGSLEDEN

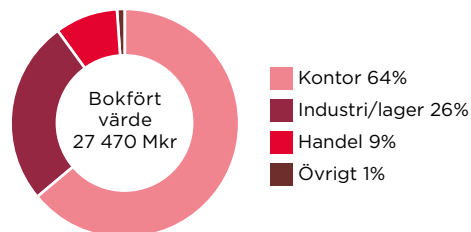
DETTA ÄR KUNGSLEDEN

Kungsleden är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtregioner såsom Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås för att leverera en attraktiv totalavkastning. Vi bygger och utvecklar relationer med våra kunder, för att förstå deras behov idag och i framtiden samtidigt som vi strävar efter att vara en tongivande aktör i de kommuner och orter där vi äger fastigheter. På så sätt skapar vi en långsiktig och hållbar verksamhet.

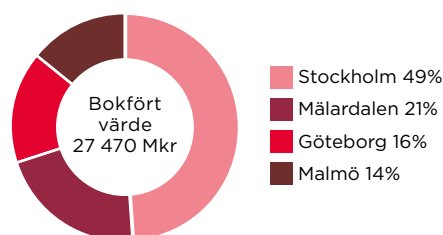
”Idag står Kungsleden för något mer koncentrerat och fokuserat vilket jag tror marknaden ser som positivt.”

Leif Andersson, grundare Areim och säljare av Kistaportföljen

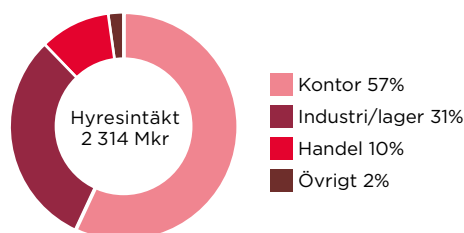
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI PER 31/12



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION PER 31/12



FÖRDELNING HYRESINTÄKTER PER KATEGORI



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

BÄRANDE IDÉ

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

VÅR VÄRDEGRUND:

Professionalism

Vi är en organisation som är professionella och ambitiösa. Vi anstränger oss lite extra för att ständigt förbättra och leverera hög kvalitet i varje detalj.

Omtanke

Vi visar respekt och omtanke för varandra, våra kunder och vår omvärld.

Glädje

Arbetsglädje är viktigt för oss. Genom att vara professionella, visa omtanke, vara engagerade och lösningsorienterade skapar vi arbetsglädje.

2015 I KORTHET

2015 var ett händelserikt år inom Kungsleden då vi två år före plan lyckats uppnå den fastighetsportfölj – i storlek, intjäning, geografisk koncentration och struktur – som var vårt mål för 2017. Därtill har vi sjösat en ny organisation och arbetat igenom Kungsledens Flöden, våra tolv kärnprocesser. Detta sammantaget stärker oss inför vår fortsatta resa mot nya mål.

”Efter att i förtid ha uppnått våra långsiktiga mål för 2017 tar vi nu sikte mot 2020.”

Biljana Pehrsson, VD

	Mål 2017	Utfall 2015	
FASTIGHETSKATEGORI KONTOR Ska utgöra minst hälften av fastighetsportföljen	50%	64%	✓
STORSTADSREGIONERNA Ska representera minst halva fastighetsportföljen	50%	59%	✓
GEOGRAFISK SPRIDNING Ska minska till 70 kommuner eller färre	<70 ST KOMMUNER	69 ST KOMMUNER	✓
BOKFÖRT FASTIGHETSVÄRDE Ska uppgå till minst 25 Mdr kronor	25 MDR	27,5 MDR	✓

**EN NY AFFÄRSPLAN
MOT 2020 HAR
ARBETATS FRAM
UNDER HÖSTEN**

LÄS MER PÅ SIDAN 7

FASTIGHETSPORTFÖLJENS VÄRDE-FÖRÄNDRING BLEV	GENOMFÖRDA TRANSAKTIONER TILL ETT VÄRDE AV	DRIFTNETTO	ANTAL FASTIGHETER
1420 MKR	6500 MKR	1545 MKR	291 ST

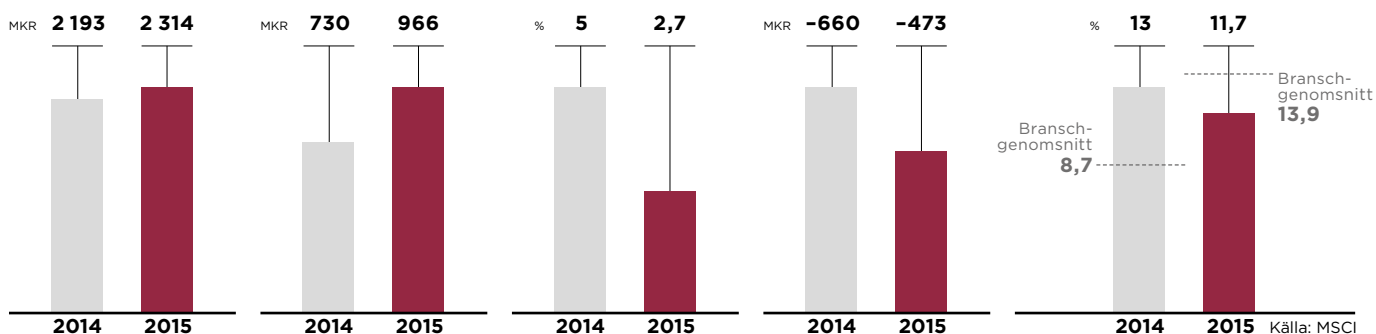
HYRESINTÄKTERNA
ökade med 6% till
2 314 Mkr (2 193)

**FÖRVALTNINGS-
RESULTATET** för-
bättrades med 32%
till 966 Mkr (730)

SNITTRÄNTAN
sjönk från 5% till
2,7%

FINANSNETTOT
förbättrades till
-473 Mkr (-660)

Fastigheternas **TOTAL-
AVKASTNING** var 2,2% lägre
än branschgenomsnittet



VIKTIGA HÄNDELSE

Q1

- Klustret i Högsbo stärks genom förvärv av fyra fastigheter
- Säljer 29 icke-strategiska fastigheter och närmar sig målet om närvaro i färre än 70 kommuner
- 65 procent av Nordic Modular Group säljs till Inter IKEA Investments
- Master Lease-avtalet med ABB förhandlas om och ersätts med 17 marknadsmissiga hyresavtal
- Arbetet med Kungsledens Flöden – struktur, processer och kultur sätts igång

Q2

- Efter tillträde av fyra kontorsfastigheter i Kista under Q1 och Q2 bildas ett nytt kluster om drygt 150 000 kvm i en av Stockholms största kontorsmarknader
- Förvärv av kontors- och hotellfastigheten Skrapan – ett landmärke i Västerås
- Stora uthyrningar genomförs i Stockholm, Malmö och Göteborg
- Emitterar obligationslån om 375 Mkr
- Upptagning av nya lån och refinansiering för Kistaförvärv sänker snitträntan till 4,4 procent
- Samarbete med Fryshuset inleds där elva ungdomar erbjuds sommarjobb inom Kungsledens förvaltningsorganisation

Q3

- Kompletteringsförvärv av kontorsfastighet i Kista som därmed stärker klustret ytterligare
- Det stora fastighetsutvecklingsprojektet i Umeå slutförs och hyresgästen Internationella Engelska Skolan flyttar in och påbörjar sin verksamhet i augusti
- Ylva Sarby Westman utses till vice vd och chef fastighetsinvesteringar
- Nya hemsidan www.kungsleden.se lanseras
- Vi flyttar hem till vår fastighet på Warfvinges väg, Västra Kungsholmen

Q4

- Genom förvärv etablerades ett nytt kluster i Gärdet/Frihamnen med 89 000 kvm kontor och hotell
- Stora uthyrningar görs i Kista, Gärdet/Frihamnen och Täby
- Lösen av gamla räntesvappar sänker snitträntan till 2,7 procent
- Resterande andel i Nordic Modular Group säljs till Inter IKEA Investments
- Kammarrätten meddelade en negativ dom i den sista skatteprocessen och 1,3 Mdr kronor reserverades och betalades
- Efter försäljningar närvaro i 69 kommuner och ett viktigt mål uppnåddes
- Företagsövergripande arbetet med Kungsledens Flöden är i mål med etapp 1 – att synliggöra våra tolv kärnprocesser med tillhörande mallar och andra verktyg



En ny företagswebb lanserad



Strategiska fastigheter förvärvades för 5,8 Mdr kronor och icke-strategiska fastigheter avyttrades för 700 Mkr



Gårda 19:10, Göteborg

Vi flyttade hem i Stockholm och Göteborg



Ny organisation på plats med utökat ansvar för regionchefer och hållbarhetschef

INNEHÅLL

- 1 2015 i korthet
- 2 Viktiga händelser
- 4 Vd-ord
- 6 Affärsplan och strategiska fokusområden
- 8 Marknadsöversikt
- 10 Värdeskapande
- 12 Tema: Aktivt förvalta**
- 18 Expandera och optimera
- 20 Case: Kungsleden flyttar hem**
- 22 Region Stockholm
- 26 Region Göteborg
- 28 Region Malmö
- 30 Region Mälardalen
- 32 Utveckla och förädla
- 34 Case: En oas i staden**
- 36 Hållbarhet
- 40 Kungsledens aktie
- 41 Kungsleden som investering
- 42 Case: Solfångare som solavskärmning**
- 44 Finansiering
- 47 Risköversikt
- 48 Bolagsstyrningsrapport
- 54 Styrelse
- 55 Affärsledning
- 57 Finansiella rapporter
- 85 Revisionsberättelse
- 86 Definitioner
- 86 Ordlista
- 88 Inbjudan till årsstämma

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 18–85.



VI HAR I FÖRTID LEVERERAT PÅ VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL

År 2015 avslutade Kungsleden den första etappen av den strategiska transformation som påbörjades 2013. På tre år har vi byggt upp en kompetent förvaltningsorganisation och lyckats omstrukturera och kraftigt utöka fastighetsportföljen under finansiell disciplin. Härmed har vi skapat förutsättningar för att kunna vara en långsiktig ägare, aktiv förvaltare och utvecklare av kommersiella fastigheter i Sveriges tillväxtregioner med målet att åstadkomma attraktiv totalavkastning.

Under 2015 förvärvade vi strategiska fastigheter till ett värde av 5,8 miljarder kronor, samtidigt som vi sålde icke-strategiska fastigheter för 700 miljoner kronor och även den kvarvarande 35-procentiga andelen i Nordic Modular.

Nyuthyrningen utvecklades starkt under året och uppgick till ett hyresvärde av 133 miljoner kronor, 22 procent bättre än föregående år. Samtidigt var uppsägningarna periodvis stora, varför nettouthyrningen blev 7,5 miljoner kronor. Hyresintäkten i likvärdigt bestånd ökade med 0,2 procent och hyresintäkt per kvadratmeter steg med 70 kronor under året.

Aktivitetsnivån var hög även på finansområdet. Kungsleden tog upp nya lån och refinansierade gamla lån till ett värde av 11 miljarder kronor under året. Ränteswappportföljen och gamla dyra räntederivat löstes bort. Därigenom fick vi ned den genomsnittliga lånekostnaden från 5 procent till 2,7 procent under året samtidigt som upplåningens genomsnittliga löptid förlängdes till 3,6 år jämfört med 2,6 år vid årets ingång.

Vi inledde år 2015 med att sjösätta Kungsledens Flöden – ett viktigt struktur-, kultur- och processarbete där vi under året jobbat igenom och förfinat våra tolv viktigaste kärnaktiviteter och arbetsprocesser med ett brett deltagande av hela organisationen. Om de nya processerna kan liknas vid smörjmedlet i ett

maskineri är det omfattande förvaltningsarbetet själva motorn. I denna årsredovisning lyfter vi särskilt fram vår aktiva fastighetsförvaltning. Vi beskriver vår förvaltningscykel från själva kunderbudandet via nyuthyrning och anpassningar till hur vi tar hand om våra hyresgäster och etablerar långsiktiga hyresavtalsrelationer med dem. I arbetet med Kungsledens Flöden har förvaltningscykeln med rätta varit i fokus. Jag är övertygad om att det är i förvaltningen som vi kan göra skillnad och skapa värde för både hyresgäster och aktieägare.

Totalavkastningen i fastighetsportföljen för år 2015 blev 11,7 procent.

KVALITET I RÄTT LÄGEN SOM STÅR SIG ÖVER KONJUNKTURCYKLERNA

De senaste årens optimering av fastighetsportföljen har varit inriktat på att skapa ett fastighetsbestånd av bra kvalitet i lägen med hög tillgänglighet och synlighet i geografiska marknader där efterfrågan på kommersiella lokaler bedöms vara god över tid. Målet har varit att skapa en portfölj som står sig väl över konjunkturcyklerna.

Våra fastigheter har därför alltmer koncentrerats till fyra storstadsområden – Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås – städer med god ekonomisk tillväxt och stark hyresefterfrågan. Idag finns mer än tre fjärdedelar av Kungsledens fastighetsvärde i dessa områden. I Stockholm äger vi i huvudsak kontorsfastigheter till ett värde av nästan 12 miljarder kronor, varav 10 miljarder utgörs av våra fem kluster i expansiva och attraktiva lägen: Kista Science City, Danderyd, Västra Kungsholmen/ Hagastaden, Gärdet/ Frihamnen samt Västberga. Ser man till Kungsledens hela fastighetsvärde på 27,5 miljarder kronor är 60 procent eller 16,5 miljarder kronor beläget i något av våra totalt elva kluster.

Kungsledens vision är att skapa attraktiva platser som berikar människors arbetsdag. Klustren är grunden för att förverkliga denna vision: just här driver vi utvecklingen av en attraktiv plats för arbete och möten där vi kan skapa ett heltäckande kunderbudande där flexibilitet står i centrum. Våra företagskunder verkar i ett näringsliv där kravet på snabb anpassning ständigt ökar. De behöver därför flexibla lokallösningar. I våra kluster erbjuder Kungsleden flexibilitet i form av lokaler av olika storlek, standard och prisklass. Klustren för oss närmare våra kunder och ger oss en starkare lokal förankring.

Våra kunder utgör ett brett tvärsnitt av det svenska näringslivet och offentlig sektor. Bland företagshyresgästerna finns allt ifrån start-ups och etablerade små lokala firmor, via medelstora svenska börsbolag till stora globala företag. Vårt mål är att uppnå alla dessa hyresgästers förväntningar och helst ge dem det lilla extra. Genom nöjda kunder som både stannar länge hos oss som hyresgäster och också blir goda ambassadörer på marknaden kan vi öka uthyrningsgraden och få ut bättre hyror.

LÖNSAM HÅLLBARHET

Under året har vi tagit ett helhetsgrepp på hur Kungsleden ska bedriva ett lönsamt hållbarhetsarbete. Vi har valt fem fokusområden: miljö, mångfald, socialt ansvar, affärsetik samt hälsa och säkerhet.

För vart och ett av dessa fem fokusområden har vi satt upp mål på kort och lång sikt. Ett av målen är reducerad energiförbrukning. Redan för 2015 blev minskningen 2,5 procent, vilket innebär en kostnadsbesparing på 5,5 miljoner kronor. När det gäller affärsetik har vi under 2015 tagit fram policys, etiska riktlinjer och haft ett stort antal diskussioner på ledningsnivå och i hela företaget om gott och etiskt affärsmannaskap.

”Det är genom en aktiv förvaltning som vi kan göra skillnad och skapa värde för hyresgäster och aktieägare.”



I somras genomförde vi ett viktigt projekt när elva ungdomar som förmedlats från vår långsiktiga samarbetspartner Fryshuset erbjöds sommarjobb hos entreprenörer som jobbar för vår förvaltningsorganisation. Att döma av utvärderingen har både våra entreprenörer, ungdomarna själva, Fryshuset och vi varit väldigt nöjda med projektet. Fortsättning följer även denna sommar!

Återigen har Kungsleden utsetts till ett av börsens mest jämställda bolag av stiftelsen AllBright. Att vara jämställda är en självklarhet för oss, men inte enbart i könsfördelningen. Vårt mål är en bättre balans också i åldersfördelningen och i etnisk bakgrund. En större mångfald kan ge nya värdefulla perspektiv på verksamhet och affärsmöjligheter så att Kungsleden blir ett mer kreativt företag som fattar bättre affärsbeslut.

UTSIKTER OCH KUNGSLEDEN 2020

Trots det oroliga världsläget i allmänhet och Europas interna slitningar i synnerhet, fortsätter den svenska ekonomin att utvecklas starkt. Tillväxten sker framför allt i storstäderna med Stockholm i spetsen. Vi bedömer att hyresmarknaden i Kungsledens fyra prioriterade områden kommer vara fortsatt god med bra efterfrågan på framför allt kontorslokaler i bra lägen med god tillgänglighet.

Vårt fokus är nu att förbättra den

operationella lönsamheten. Hyresintäkterna ska höjas genom ökad nyuthyrning, genom att förbättra ”stanngraden” hos existerande hyresgäster och genom att marknadsanpassa hyresnivåerna. Vakansgraden i fastighetsportföljen ska minska med en procent per år under treårsperioden 2016–2018.

Driftnettot ska dessutom förbättras genom fortsatt optimering av drift- och underhållskostnader i befintlig fastighetsportfölj. Viktiga bidrag ska över tid också komma från investeringar i projekt och befintligt bestånd. Här planerar vi för en sammanlagd investeringsvolym av över 2 miljarder kronor över perioden 2016–2018. Investeringarna ska möta ett lönsamhetskrav, uttryckt som avkastning på totalt kapital (IRR), på minst 9 procent.

Transaktionsmarknaden är fortsatt god tack vare bra tillgång på finansiering och fortsatt stort gap mellan fastigheternas direktavkastningskrav och den långa räntan. Vi delar den allmänna bedömningen på marknaden att 2016 kommer att bli ett bra transaktionsår med affärsvolymen i nivå med föregående år – om inget oförutsett händer. Det ska vi utnyttja till att fortsätta renodlingen och koncentrationen av vår fastighetsportfölj genom att avyttra icke-strategiska fastigheter till ett värde av upp emot 2 miljarder kronor. Frigjorda medel kommer att åter-

investeras i selektiva kompletteringsförvärv i våra etablerade kluster som möter våra lönsamhetskrav och stärker vårt kunderbjudande.

Vi har en ny affärsplan – Kungsleden 2020 med nya finansiella mål som vi ska leverera på. På sikt ska vi bli ett av Sveriges största fastighetsbolag med en högkvalitativ fastighetsportfölj som är koncentrerad till Sveriges viktigaste marknader – Stockholm, Göteborg, Öresund och Västerås.

De operativa målen för 2016 och framåt är ambitiösa och jag är förhoppningsfull att vi ska nå dessa. Vi har en koncentrerad fastighetsportfölj på platser där vi vill vara. Och vi har en stabil finansiell grund. Vår resa mot att bli ett av Sveriges största, mest framgångsrika och lönsamma fastighetsbolag fortsätter.

Stockholm 17 mars 2016
Biljana Pehrsson, VD

AFFÄRSPLAN 2013–2017: ALLA MÅL ÄR UPPFYLLDA

Året som gått har varit aktivt och ställt stora krav på organisationen. Arbetet som inleddes med en ny strategi för tre år sedan där ambitiösa långsiktiga mål lades fram har givit resultat i förtid. Redan under 2015 uppnådde vi våra långsiktiga mål för 2017. Nu fortsätter arbetet mot 2020.

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN:

HÖJA KVALITETEN OCH SÄNKA RISKEN

- Förvärva strategiska fastigheter av hög kvalitet med låg risk inom främst kontorskategorin, men även industri/lager, handel och när det anses lämpligt hotell
- Koncentrera beståndet till storstadsregioner och tillväxtområden där tillväxt och efterfrågan är hög – minska närvaron i antal kommuner
- Avyttra icke-strategiska fastigheter utanför utvalda områden, med hög risk, låg kvalitet eller som är för förvaltningskrävande

VÄSSAT ERBJUDANDE GENOM KLUSTERAT BESTÅND

- Samla fastigheter i utvalda och attraktiva lägen med hög tillgänglighet
- Skapa ett område som tillför platsen rätt innehåll i form av ett brett serviceutbud, hög tillgänglighet och flexibla lokal-lösningar för att attrahera och behålla hyresgäster
- Aktivt bidra till utvecklingen av både området och dess profil

VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

- Eftersträva långsiktiga och nära relationer till våra hyresgäster – bygg lokal organisation i etablerade kluster
- Maximera hyresnivån genom omförhandlingar och nyuthyrningar
- Ha kreditvärdiga hyresgäster med god intjäningsförmåga
- Vakanta lokaler ska alltid hålla Kungsledens minimistandard – Kungsledens tio budord

UTVECKLA FASTIGHETSVÄRDET

- Identifiera fastigheter med utvecklingspotential eller outnyttjade mark- och byggrätter
- Analysera och anpassa fastigheters användningsområden alternativt konvertera till annat användningsområde
- Etablera och utveckla kontakter med beslutsfattare

TRYGG FINANSIERING MED LÄGRE RISK

- Hantera den genomsnittliga upplåningskostnaden genom upptagning av nya lån, refinansiering av gamla lån och omstrukturering av ränteswappar
- Förlänga upplåningens och räntesäkringens löptid
- Eftersträva en förbättring av räntetäckningsgraden och lägre belåningsgrad

ÖKA KÄNNEDOMEN OCH FÖRTROENDET FÖR NYA KUNGSLEDEN

- Ompositionering - från transaktionsdrivet till långsiktig kommersiell fastighetsägare
- Ompositionering av varumärket till att återspegla ett professionellt, personligt, innovativt och utmanande företag
- Lyfta fram styrkan i vår bärande idé – kluster
- Rätta in kommunikationen utifrån kanal och målgrupp

EFFEKTIVITET OCH "BEST PRACTICE" I ALLT VI GÖR

- Kungsledens Flöden – tolv kärnprocesser för att tydliggöra och stärka organisationens struktur, kultur och processer
- Paketera processer och mallar som verktyg i det dagliga arbetet
- Fokus på goda affärer

Finansiella mål och utfall 2015

SOLIDITET

MÅL 2017

>30 %

UTFALL 2015

33 %

MÅL UPPNÅTT

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MÅL 2017

10-12 %

UTFALL 2015

18,3¹ %

MÅL UPPNÅTT

BELÄNINGSGRAD NYA KREDITER

MÅL 2017

60-65 %

UTFALL 2015

63,5 %

MÅL UPPNÅTT

1. Exkluderar betalning för skattedom om 1 303 Mkr. Inklusive betalning är avkastningen på eget kapital 5,5 procent för 2015.

Operativa mål och utfall 2015

MÅL 2017

70_{ST}

UTFALL 2015

69_{ST}

MÅL UPPNÅTT

GEOGRAFISK SPRIDNING ska minska från 141 kommuner till färre än 70 kommuner. Försäljningar av icke-strategiska fastigheter minskade antalet kommuner till 69 st.

MÅL 2017

25_{MDR}

UTFALL 2015

27,5_{MDR}

MÅL UPPNÅTT

Det totala **FASTIGHETSVÄRDET** ska 2017 uppgå till minst 25 Mdr kronor. Det totala värdet på fastighetsbeståndet 2015 är 27,5 Mdr.

MÅL 2017

>1,0_{MDR}

UTFALL 2015

1,9_{MDR}

MÅL UPPNÅTT

FÖRVALTNINGSRESULTATET inklusive värdeförändring fastigheter ska uppgå till minst 1,0-1,2 Mdr under 2017. Förvaltningsresultatet inklusive värdeförändring fastigheter 2015 uppgick till 1,9 Mdr.

MÅL 2017

50 %

UTFALL 2015

64 %

MÅL UPPNÅTT

KATEGORI KONTOR ska stå för minst hälften av fastighetsvärdet i koncernen. Kategori kontor 2015 utgör 64 procent av portföljens värde.

MÅL 2017

50 %

UTFALL 2015

59 %

MÅL UPPNÅTT

STORSTADSREGIONERNA ska representera minst halva fastighetsportföljen. Stockholm, Göteborg och Malmö (enligt SCBs definition) står 2015 för 59 procent av portföljens värde.

KUNGSLEDEN 2020

1. Fortsatt tillväxt med kvalitet – fastigheter som antingen behåller eller ökar i värde över konjunkturcyklerna
2. Koncentrera fastighetsportföljen till 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. Uppnä 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

FASTIGHETSBRANSCHEN UPPLEVER EN FORTSATT POSITIV UTVECKLING

Det gynnsamma ekonomiska klimatet i Sverige fortsatte även under 2015 med låga räntor, ett starkt företagsklimat och en fortsatt urbanisering. Tillsammans har detta bidragit till en positiv hyresutveckling i landets storstadsregioner samt ytterligare ett för fastighetsbranschen stabilt transaktionsår.

Sverige fortsätter att bära ledartröjan på den nordiska transaktionsmarknaden och intar en imponerande fjärdeplats på listan över Europas starkaste fastighetsmarknader. En välmående ekonomi med en årlig tillväxt på 3,8 procent, räntor som förblir på historisk låga nivåer och låga direktavkastningskrav bidrar tillsammans med ett från den internationella marknaden gott anseende till den hedervärda placeringen. Enligt Cushman & Wakefield har den svenska fastighetsmarknaden sedan mitten av 2013 upplevt en omsättning på omkring 10 miljarder kronor per månad. Kungsleden har i denna marknad passat på att optimera fastighetsportföljen genom omfattande förvärv i åtråvärda lägen samtidigt som försäljning av icke önskade fastigheter genomförts.

URBANISERINGEN DRIVER PÅ TILLVÄXTEN I STORSTÄDERNA

Våra storstadsregioner har under lång tid upplevt en stadig tillströmning av invånare från bland annat landsbygden, men även från utlandet. Stockholmsregionen, samt Göteborg- och Malmöregionerna väntas öka sin betydelse som Sveriges viktigaste ekonomiska motorer. Utvecklingen göder marknaden i termer av god lokalefterfrågan, en positiv hyresutveckling i eftertraktade lägen samt stadigt stigande värden på fastigheterna. Bolagets strategiska riktning med fokus på att tillhandahålla kontor i tillväxtområden utanför storstädernas centrala delar gynnas av marknadsutvecklingen.

STABIL HYRESUTVECKLING I TILLVÄXTOMRÅDEN

Stockholm är motorn i svensk ekonomi och stärker sin betydelse för landets ekonomiska tillväxt. Regionen har den högsta urbaniseringen i landet och bland den högsta i Europa. Hyresutvecklingen har under året varit fortsatt starkt positiv i Stockholms innerstad men också i bra lägen utanför stadskärnan. Lägen där Kungsleden etablerat en betydande närvaro genom kluster, till exempel i Kista, Danderyd och Gärdet/Frihamnen.

Utvecklingen följer samma trend i bland annat sydöstra Göteborg där vi har vårt Högsbokluster samt i Hyllie och innerstaden i Malmö. Samtidigt ser vi en ökande trend på hyrorna i centrala Västerås med dess strategiska läge i Mälardalen.

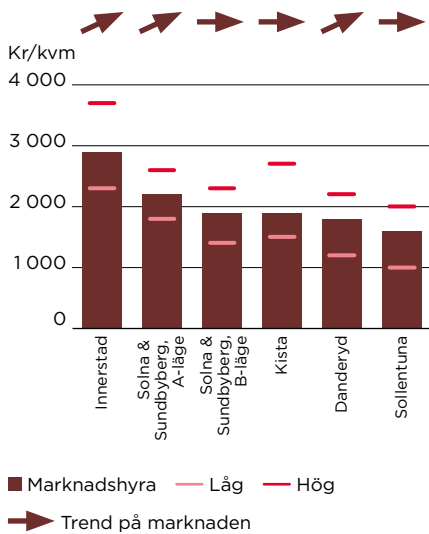
BOSTADSBRISTEN FORTSÄTTER ATT OROA

Trots den positiva utvecklingen återstår risken att bristen på bostäder dämpar urbaniseringen och därmed tillväxten i Sveriges viktigaste regioner. Näringslivet och politiker måste fortsätta föra en konstruktiv diskussion för att undvika en utveckling som påverkar marknaden negativt.

ÖKAD KVALITET I BESTÅNDET

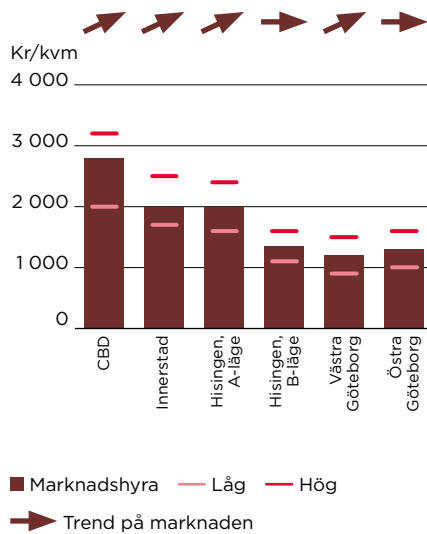
Det gynnsamma läget på marknaden för med sig låga avkastningskrav och stadigt stigande värden på fastigheterna. I kölvattnet av denna utveckling investerar marknadsaktörer i det egna beståndet. Kungsleden är inget undantag utan ser stor potential i utvecklingen av det egna beståndet och befintliga byggrätter.

MARKNADSHYRA, STOCKHOLM
PER DECEMBER 2015



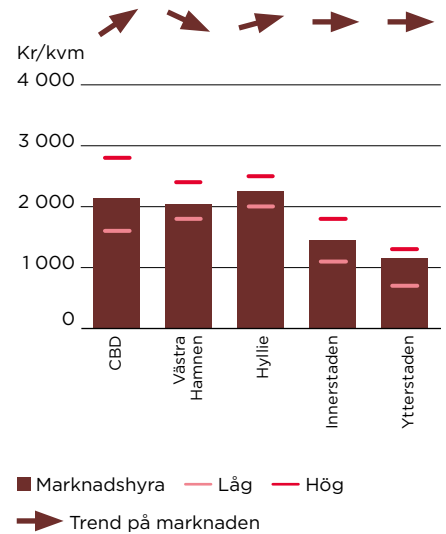
Källa: Newsec

MARKNADSHYRA, GÖTEBORG
PER DECEMBER 2015



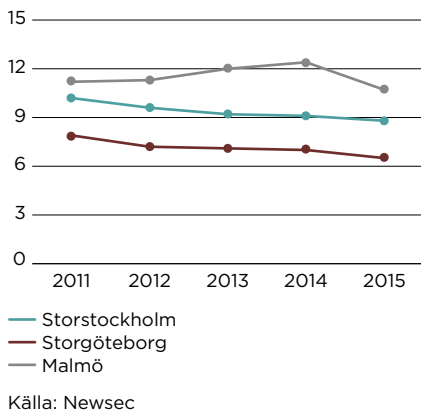
Källa: Newsec

MARKNADSHYRA, MALMÖ
PER DECEMBER 2015



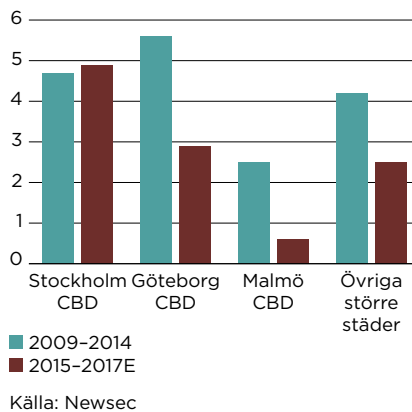
Källa: Newsec

VAKANSGRAD, KONTOR, %



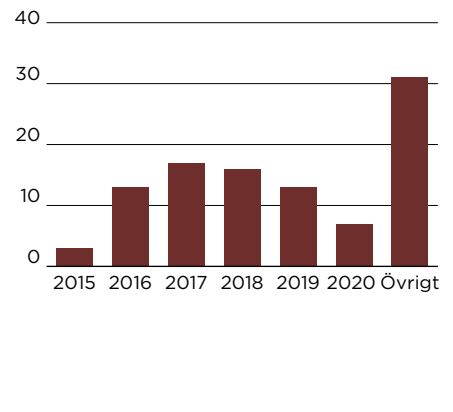
Källa: Newsec

HYRESUTVECKLING, KONTOR, %



Källa: Newsec

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR, %

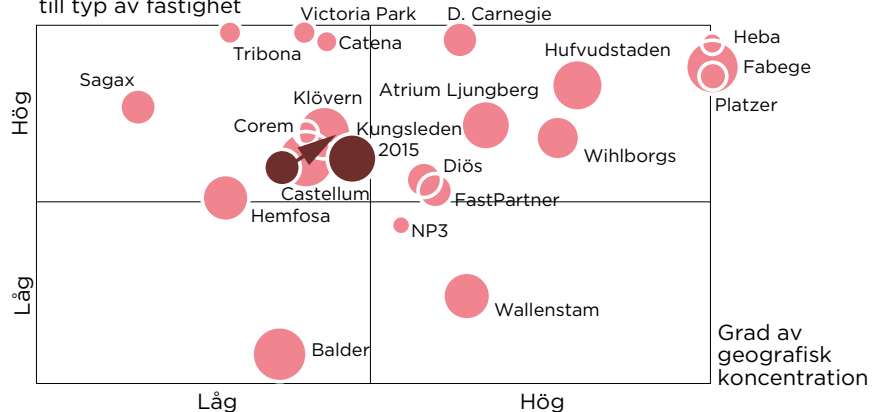


"Vi har idag en mer koncentrerad portfölj som vi fortsätter att fokusera till lägen där vi vill och ska vara."

Biljana Pehrsson, VD

KONKURRENTER

Grad av renodling till typ av fastighet



Källa: Leimdörfer

Grafen ovan illustrerar Kungsledens förflyttning från slutet av 2013 till slutet av 2015. Ett hårt och målmedvetet arbete samt en tydlig strategi har bidragit till den förflyttning bolaget strävar efter.

ETT ÄGARPERSPEKTIV OCH ETT SAMHÄLLSPERSPEKTIV

Fastighetsägare har en stor påverkan på samhällets och stadens utveckling. Urbaniseringen skapar möjligheter och utmaningar för våra städer och driver fram nya infrastruktursatsningar och nya områden. Vår bärande idé är att samla fastigheter i kluster där vi tillsammans med kommuner, grannar, hyresgäster och boende skapar attraktiva platser som berikar människors arbetsdag och arbetsplats. Det skapar värde för våra aktieägare och hyresgäster. Och det skapar värde för samhället.

Vi skapar långsiktigt värde för kunder och ägare genom att se affären i en bredare kontext än fastighetens uthyrda yta. Tillsammans med en stabil finansiering och en fungerande operativ verksamhet är bolagets perception i samhället avgörande för att lyckas på sikt.

VÄRDESKAPANDE GENOM TYDLIGARE PROCESSER

Grunden i vårt långsiktiga värdeskapande är vår affärsmodell som består av tre delar: aktiv förvaltning, optimering samt förädling och utveckling. För att tydliggöra och kvalitetssäkra vår verksamhet påbörjades ett omfattande processarbete under slutet av 2014. Arbetet med att genomlysa tolv kärnprocesser har

RESURSER

EGET KAPITAL

Kapital som våra aktieägare och bolaget investerar

EXTERN FINANSIERING

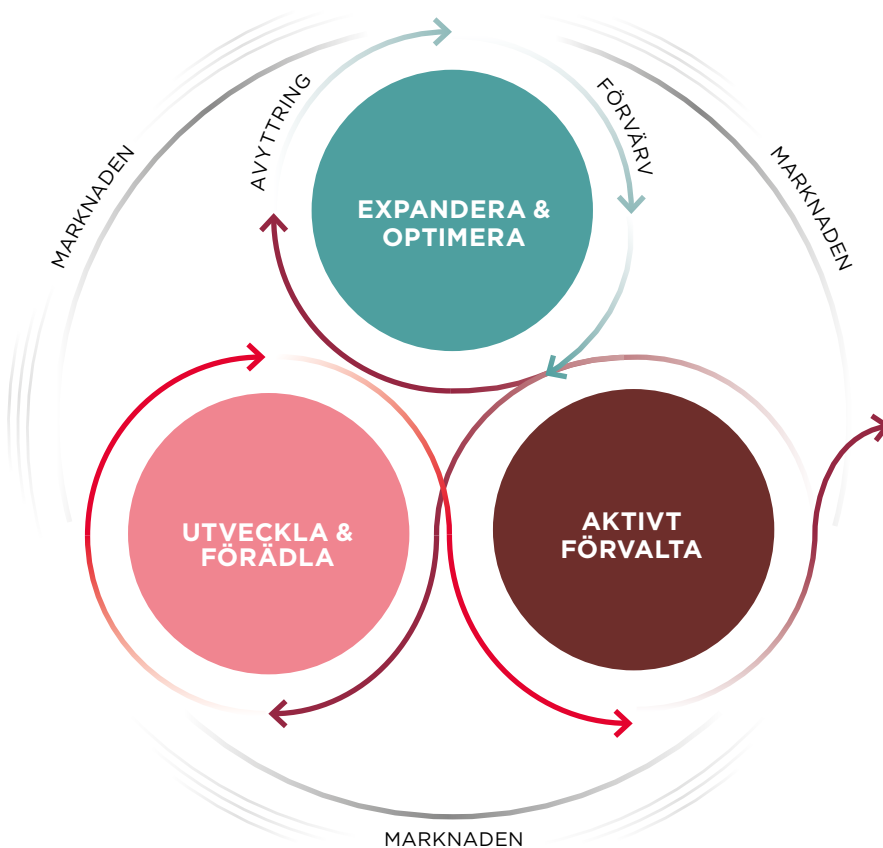
Kapital genom olika former av räntebärande lån och krediter

FÖRTROENDEKAPITAL

Kapital bolaget har i form av anseende och förtroende hos huvudintressenter:

- Kunder
- Medarbetare
- Ägare och analytiker
- Kreditgivare
- Samhället

AFFÄRSMODELL



involverat samtliga medarbetare med målet att stärka kulturen, skapa en enhetlig struktur samt säkerställa att vi hela tiden arbetar enligt ”best practice”.

AKTIVT FÖRVALTA

Utifrån en optimal fastighetsportfölj – både i kategori och geografiskt – är grunden i vår verksamhet att aktivt förvalta fastigheterna. Genom en utökad organisation med duktiga och lokalt förankrade förvaltare och uthyrare ger det oss en möjlighet att vara nära, lyhörda mot och i tät dialog med hyresgästerna. En optimal fastighetsportfölj håller god kvalitet, möter befintliga och potentiella kunders efterfrågan, är förvaltningseffektiv och har en god hyresutveckling och värdeutveckling. En viktig del i detta arbete är vår klusterstrategi som du kan läsa mer om på sidan 13.

UTVECKLA OCH FÖRÄDLA

Viktiga inslag i ett långsiktigt värdeskapande är att förändra fastigheternas användningsområde eller planlösning, utveckla obebyggd mark och byggrätter, samt tillsammans med externa parter såsom kommuner utveckla områden där vi har flera fastigheter.

EXPANDERA OCH OPTIMERA

Gruppen för fastighetsinvesteringar arbetar kontinuerligt med att analysera, optimera och förfinna fastighetsportföljen i enlighet med bolagets strategi. Genom avyttring av icke-strategiska fastigheter och förvärv av strategiska fastigheter i våra prioriterade områden och kategorier bygger vi en portfölj av hög kvalitet som bidrar till en långsiktigt attraktiv totalavkastning till våra ägare.

AVSIKT OCH FÖRVÄNTAN

FINANSIELLT

Att trygga en långsiktig och stabil finansiering genom kontinuerligt arbete med lånestrukturen

OPERATIVT

Att öka intäkterna genom positiv hyresutveckling samt drift- och underhållsoptimering som ger oss värdeökning av beståndet från förbättringar i driftnettot, investeringar i portföljen, optimering av densamma samt inverkan från marknaden

INTRESSENTERS FÖRVÄNTNINGAR

Kunder: Att lokalerna uppnår ställda krav och kriterier

Medarbetare: Att erbjuda en trivsam och professionell arbetsmiljö som lyfter, utvecklar och engagerar

Ägare och analytiker: Att långsiktigt uppnå en attraktiv totalavkastning på investerat kapital

Kreditgivare: Att bolaget följer åtaganden till kreditgivare och ger transparent information

Samhället: Att genom ett aktivt engagemang och förvaltning bidra till en trivsam miljö i och omkring fastigheterna

UTFALL, FINANSIELLT OCH OPERATIVT

Stigande förvaltningsresultat, stabila kassaflöden och ökad totalavkastning genom förbättrad direktavkastning samt värdeförändring i beståndet

INFRIELSE AV FÖRVÄNTNINGAR

Från kunder: Flexibla lokallösningar, hög kvalitet och serviceutbud vilket leder till nöjda kunder

Från medarbetare: Ökad motivation och en sund rekryteringsprocess som ger glada medarbetare vilket bidrar till att driva bolaget framåt

Från ägare och analytiker: Ökad utdelning och aktiekursutveckling

Från kreditgivare: Stabil återbetalning av ställda krediter och en korrekt värdering av bolaget

Från samhället: Förbättrad närmiljö runt fastigheterna och större möjlighet att involveras i samhällsbeslut vilket leder till en positiv bild av området där vi finns samt bidrar till ett gott anseende

ÖVRIG EXTERN PÅVERKAN

Aspekter som påverkar Kungslidens verksamhet:

- det makroekonomiska klimatet
- fastighetsmarknadens utveckling
- politiska beslut (lagar och regleringar)
- Kungslidens anseende externt
- förtroendet för ledningen bland nyckelintressenter

LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE

1. Ökad totalavkastning
2. Ökat aktieägarvärde
3. Förbättrat anseende

Hyresgästen är alltid i fokus

Ett långsiktigt ägande kräver ett aktivt och hållbart förvalterskap. Kungsleden har sedan strategiskiftet 2013 arbetat med att få en organisation på plats som levererar just detta.

Vi ser oss som en långsiktig hyresvärd med en löpande och nära dialog med våra hyresgäster. Vad hyresgäster och presumtiva kunder önskar och behöver är centralt för vår verksamhet. Det är så vi uppnår en värdeskapande och aktiv förvaltning – nämligen nöjda hyresgäster som år efter år väljer Kungsleden.

Vi förbättrar ständigt vårt erbjudande till våra hyresgäster i form av kvalitet i beståndet, ett bra serviceutbud och hög tillgänglighet till våra förvaltare och uthyrare. Det är framför allt vår klusterstrategi (läs mer på sid 13) med en organisation på plats i området som ger oss en lokal kännedom och därmed kan fånga upp presumtiva kunder, befintliga hyresgästers förändrade önskemål och möjligheten att hjälpa hyresgäster till nya lokaler när de gamla inte längre uppfyller verksamhetens behov. Det ger värde för pengarna.

EXPANDERA &
OPTIMERA

UTVECKLA &
FÖRÄDLA

ATTRAKTIVT ERBJUDANE
NYUTHYRING
HYRESGÄSTANPASSNING

AKTIVT FÖRVALTA

OMFÖRHANDLING
KUNDVÅRD
HÅLLBARHET



AddPro är ett snabbväxande IT-företag med internationella och nationella kunder med krav på hög tillgänglighet både gällande digital och analog infrastruktur. Hyllieområdets utbyggda infrastruktur med Copenhagen Airport endast 10 minuters resväg bort med tåg passar oss perfekt. Läget är strategiskt för oss ur ett kund-, personal- och tillväxt-perspektiv. Kungsleden har varit väldigt lösningorienterade avseende våra önskemål på utformningen av våra nya lokaler och vi ser med tillförsikt framtiden an att kunna skörda nya segrar från vårt nya huvudkontor, The Mothership, i Hyllie.”

Nicklas Persson, vd AddPro AB

Rätt lägen till rätt pris

Vårt målmedvetna och aktiva optimeringsarbete som genomförts sedan 2013 gör att våra fastigheter idag har en högre kvalitet och i hög utstäckning ligger i attraktiva områden med bra lägen.

Genom att samla fastigheter i utvalda lägen – vad vi kallar kluster – kan vi skapa ett för hyresgästen attraktivt erbjudande. Våra kluster ligger nära knutpunkter och trafikleder vilket ger en hög tillgänglighet samtidigt som vi kan skapa ett brett serviceutbud tack vare en stark lokal närvaro och effektivare fastighetsförvaltning. I slutänden innebär detta att våra hyresgäster och presemitiva kunder kan sitta i rätt läge och till rätt pris.

VÅR KLUSTERSTRATEGI – VIKTIGA ATTRIBUT

- Ska vara ett bra läge med hög tillgänglighet
- Ska ligga nära trafikleder och knutpunkter
- Ska vara en marknad med hög tillväxt och drivkraft
- Ska ha en blandning mellan kontor, handel och bostäder
- Ska ha en utvecklingspotential i både stadsbild och profil

VÅR KLUSTERSTRATEGI – UNIKA MÖJLIGHETER

- Ger ett bättre kunderbjudande
- Ger oss förvaltningssynergier tack vare större volym
- Ger oss ökad kunskap om området
- Ger oss kraft att tillföra önskad service
- Ger oss möjlighet att påverka
- För oss närmare hyresgästerna genom lokala kontor



Bergudden 8, Danderyd



Lustgården 12, Stockholm



I takt med att vår verksamhet expanderat har behovet av att hitta nya och större lokaler ökat. Vi berättade detta för Kungsleden och de återkom snabbt med förslag på en lokal i samma kluster som vi sitter i idag. Vi trivs i Danderyd Kontor och därför känns det särskilt bra att vår hyresvärd snabbt kunde lösa våra behov och dessutom varit lösningsorienterade och tillmötesgående för de önskemål vi haft för att anpassa kontoret till vår verksamhet.”

**Miles de Champ, chef kommunikation & HR
Euro Accident**



När beslut togs att flytta vårt kontor insåg vi tidigt fördelarna med att ha uppbyggda relationer till vår hyresvärd. Kungsleden hittade snabbt en ny lokal i klustret som passade våra behov, och som vi dessutom fick stor frihet att utforma efter eget önskemål.”

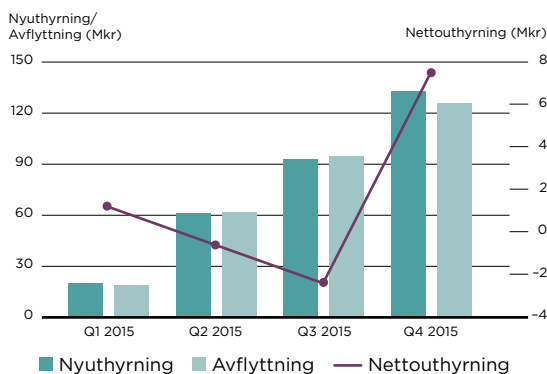
Lennart Göthe, vd Resurshuset

”First impressions last”

I takt med att vår verksamhet både optimeras och växer blir nyuthyrningsarbetet en allt viktigare del av Kungsledens aktiva förvaltningsarbete. Under året har vi stärkt uthyrningsorganisationen med lokala uthyrare som aktivt arbetar med att nå ut till och attrahera nya spännande hyresgäster som blivit viktiga tillskott till våra fastigheter och kluster.

I uthyrningsarbetet är det första intrycket avgörande. Våra presumtiva kunder ska känna sig välkomna och mötas av lokaler som infriar eller överträffar deras förväntningar. Därför arbetar förvaltaren och uthyraren nära varandra för att säkerställa att vakanta lokaler, entréer och offentliga ytor alltid uppfyller våra krav.

NYUTHYRNING OCH NETTOUTHYRNING, ACKUMULERAT



LOKALKONTOR OCH ”SHOWROOM”

Under året har vi etablerat lokala kontor i våra viktigaste kluster där våra marknadsområdeschefer, förvaltare och uthyrare arbetar. De kommer på detta sätt närmare hyresgästen och marknaden. Kontoren har även byggts upp som lokala ”showrooms” dit befintliga hyresgäster och presumtiva kunder kan komma för att inspireras och diskutera möjliga hyresgästanpassningar.



Kvalitetshöjande anpassningar

Alla branscher och verksamheter har olika behov och krav. Det är sällan lokaler är helt optimala för varje enskild hyresgästs önskemål eller behov. När en hyresgäst flyttar in i en ny lokal eller när behoven ändras, och därmed ställer nya krav, för vi en diskussion tillsammans med hyresgästen om nödvändiga anpassningar som syftar till att möta dessa behov och krav.

De anpassningar som genomförts under året har bidragit till en förädling och kvalitetshöjning av lokalerna som fört med sig ett ökat värde på fastigheterna och en höjd hyra. Det skapar värde för både hyresgästen och oss som långsiktiga fastighetsägare.

Nöjda kunder gör alla glada

Nöjda hyresgäster är inte enbart trogna kunder utan genererar presumtiva kunder och är därmed en viktig framgångsfaktor. Hyresgäster som upplever att deras behov möts och förväntningar infrias, eller allra helst överträffas, sällar sig troligen till kategorin nöjda kunder och blir därmed våra ambassadörer.

För att följa upp detta genomförde vi under 2015 en nöjd kund-mätning, en nollmätning, som blir basen i våra framtida mätningar. Resultatet från mätningen visar på ett index om 71. Branschsnittet var 75.

Som en relativt ung långsiktig förvaltare strävar vi efter att förbättra vårt index. Vi arbetar kontinuerligt med våra processer för att öka dialogen med hyresgästerna, förbättra åtgärdsprocessen när fel anmäls, dela idéer om lokallösningar mellan hyresgästerna, aktivt bidra till områdets utveckling samt i våra kluster arrangera mötesplatser. Då trivs både våra hyresgäster och vi.

”Att ha en öppen och ärlig dialog med hyresgästen eller den presumtiva kunden är en förutsättning för att hitta den bästa lösningen för båda parter. För mig är det viktigt att förstå hyresgästens eller kundens behov så att jag kan erbjuda det där lilla extra som är grunden till en långsiktig relation”

Fredrik Lindén,
uthyrare



Vi vill ha en lång relation

När en hyresgäst väljer att stanna kvar hos oss ser vi det som ett bevis för att vi är en fastighetsägare som uppfyller, och förhoppningsvis även överträffar, ställda förväntningar. Det är detta vårt aktiva förvaltningsarbete hela tiden strävar mot – att behålla hyresgästen år efter år.

Omförhandling av hyresavtal sker främst när kontraktstiden närmar sig sitt slut, eller när nya förutsättningar såsom anpassningar, förändrade lokalytor eller andra justeringar genomförs. Vid omförhandling av hyresavtal görs en marknadsanalys för att bedöma rådande marknadsklimat samt en genomgång av kundens önskemål och behov. Under processen har vi en tät dialog med hyresgästen vilket bidrar till gemensamma förväntningar och därmed ökad sannolikhet för en fortsatt relation.





Hållbarhet är en vinst för Kungsleden och samhället

Hållbarhet är en viktig del i vårt förvaltningsarbete utifrån ett kostnadsbesparings- och ansvarsperspektiv. Från att ha ägnat stort fokus åt miljöfrågor har vi nu tagit ett helhetsgrepp om för verksamheten kritiska frågor såsom miljö, mångfald, socialt ansvar, affärsetik samt hälsa och säkerhet.

I förvaltningsarbetet har hållbarhet en viktig roll i att delvis sänka våra kostnader. Genom de energibesparingsåtgärder som genomförts under 2015, där vi bland annat säkerställt att uppvärmning och kylning skett så effektivt som möjligt, har vi lyckats spara över 5,5 miljoner kronor i minskade energikostnader.

Vidare har miljöcertifieringsarbetet av fastigheter i beståndet fortsatt och idag är 11 procent av det totala fastighetsvärdet miljöcertifierat. Även projekt där nya tekniker används för att förbättra förvaltningsarbetet och för att få ner energianvändningen har genomförts med framgång.

Under 2015 har vi börjat rapportera enligt GRI där tydliga indikatorer tagits fram för respektive område. Syftet med detta arbete är bland annat att öka transparensen, ge oss möjlighet att följa utvecklingen samt jämföra oss mot andra bolag i vår bransch. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 36–39.

ENERGIBESPARING

5,5 MKR

2,5 %



Vi ska aktivt minska vår användning av ändliga resurser och minska vår negativa miljöpåverkan för att kommande generationer ska ha samma möjligheter som dagens generationer.

Vi ska spegla diversiteten i samhället då vi är övertygade om att det ger de bästa affärsmöjligheterna såväl i mötet med våra kunder som i utvecklingen av affären.

Vi ska ta ansvar för de närsamhällen där vi verkar.

Vi ska göra affärer på ett professionellt, schyst och transparent sätt, samt ha ett bra bemötande såväl internt som externt.

Vi ska säkerställa en bra arbetsmiljö för våra hyresgäster, för de entreprenörer som arbetar i våra fastigheter och för Kungsledens medarbetare för att minska risken för olyckor och ohälsa.

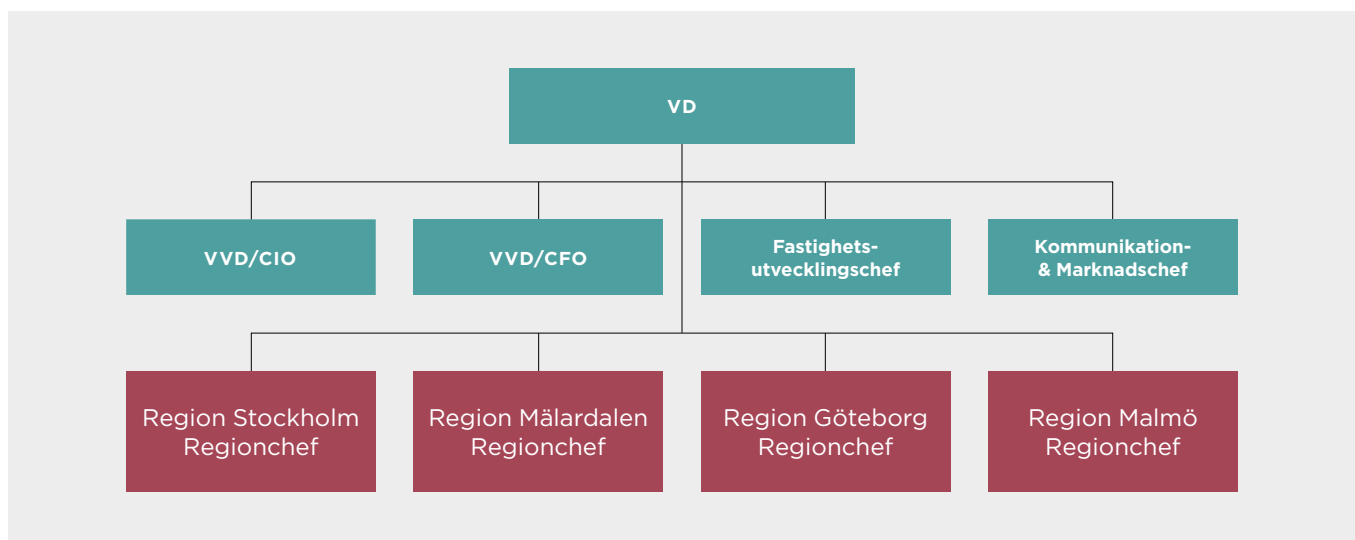
Vår förvaltningsorganisation

Kungsledens förvaltningsorganisation har under 2015 förändrats för att bli effektivare och snabbare i bland annat kundkontakten. Regioncheferna rapporterar direkt till vd, med kortare beslutsvägar och ett utökat ansvar. Därtill har rollen som marknadsområdeschef införts med särskilt ansvar för våra kluster. Rollen ska samordna hela förvaltningsprocessen inom sina områden vilket inkluderar uthyrning, hyresgästpassningar, kundvårdsarbetet samt omförhandling.

Även en ny uthyrningsorganisation är på plats där dedikerade

uthyrare finns i respektive region. Detta arbete samordnas från den 1 januari 2016 av en uthyrningschef.

Förvaltningens miljöarbete har utökats till att inkludera fler områden än enbart miljö. Av den anledningen har det ansvar som Kungsledens miljöchef haft utökats till att innefatta alla hållbarhetsfrågor. Samtliga förändringar skapar en tydligare ansvarsfördelning och snabbare organisation, något som är nödvändigt för att Kungsleden ska fortsätta att utvecklas i den utstakade strategiska riktningen.



HÖJD KVALITET I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Vid slutet av året bestod Kungsledens fastighetsportfölj av 291 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 2,7 miljoner kvm och ett sammanlagt värde av 27,5 miljarder kronor. Den geografiska spridningen har koncentrerats från 91 kommuner till 69 i slutet av året. Ett antal viktiga förvärv har genomförts vilket stärkt närvaron i våra prioriterade marknader samt etablerat två ny kluster.

Kungsledens fastighetsportfölj innehöll vid slutet av året 291 fastigheter, något färre än vid årets början. Men portföljens sammanlagda värde har ökat från 19,6 miljarder kronor vid slutet av 2014 till 27,5 miljarder kronor vid utgången av 2015. Vi har byggt en mer koncentrerad portfölj med fastigheter i bättre lägen och med högre kvalitet.

Vi har idag en väl avvägd kombination av fastigheter inom kontor (64 procent), industri/lager (26 procent) och handel (9 procent) med en genomgående förbättrad kvalitet. Större delen av portföljens värde, 76 procent, återfinns i storstads- och tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

INTENSIVT ARBETE HAR GIVIT RESULTAT

Kungsleden har genom ett intensivt och målmedvetet försäljningsarbete fortsatt att optimera fastighetsportföljen som nu har en geografisk spridning i 69 kommuner. Stockholm är den främsta tillväxtmotorn i Sverige och det är i denna region vi under året tillfört flest fastigheter. Vid slutet av 2015 stod Stockholm för 42 procent av portföljens värde.

Det har varit ett aktivt år med genomförda strategiska förvärv om 5,8 miljarder kronor och försäljningar av icke-strategiska fastigheter för drygt 700 miljoner kronor med en vinst om 11 miljoner kronor. Sedan den nya strategin infördes har vi köpt för 13,4 miljarder kronor och sålt för 3,1 miljarder kronor.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND ÖKAR VÄRDET

I de fastigheter vi redan äger har förbättringsåtgärder genomförts i form av modernisering, förädling och hyresgästanpassningar till ett värde av 450 miljoner kronor. Investeringarna höjer inte bara kvaliteten i beståndet och därmed värdet, utan bidrar även till en tätare dialog mellan våra förvaltare och kunder. Förädling av portföljen har även skett genom utvecklingsprojekt i form av om- och tillbyggnader, förändring av användningsområden i befintliga fastigheter samt utnyttjandet av byggrätter (läs mer om vårt utvecklingsarbete på sid 32–33).

ÅRETS VÄRDEUTVECKLING HAR VARIT GOD

Kungsleden värderar hela fastighetsinnehavet varje kvartal. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomför externvärderare varje kvartal

värderingar av cirka 25 procent av fastigheterna. Det betyder att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Den svenska fastighetsmarknaden har varit fortsatt stark under 2015 med hög efterfrågan från både inhemska och internationella aktörer. Den starka efterfrågan under året har bidragit till en fortsatt press nedåt på avkastningskraven med högre fastighetspriser som följd.

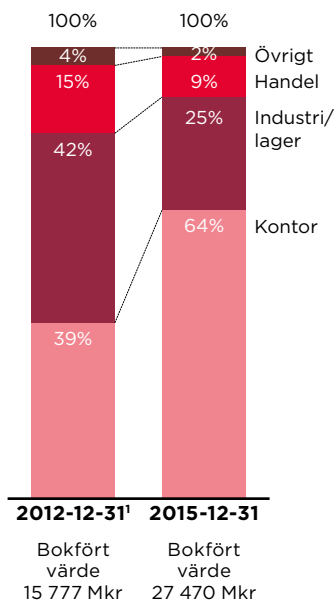
Det genomsnittliga avkastningskravet som har använts i värderingarna har sjunkit från 7,4 procent till 6,5 procent under året.

Fastighetsportföljens värde har ökat med 970 miljoner kronor. Samtliga värdejusteringar förklaras av att det har skett värdepåverkande förändringar i fastigheterna och/eller att marknadens avkastningskrav har justerats i förhållande till tidigare värdering. Exempel på förändringar som påverkar värdet i fastigheterna kan vara nyuthyrningar, uppsägningar eller investeringar. Informationen om marknadens krav på avkastning säkerställs genom att vi har en aktiv närvaro på transaktionsmarknaden samt analyserar genomförda transaktioner i relevanta segment.

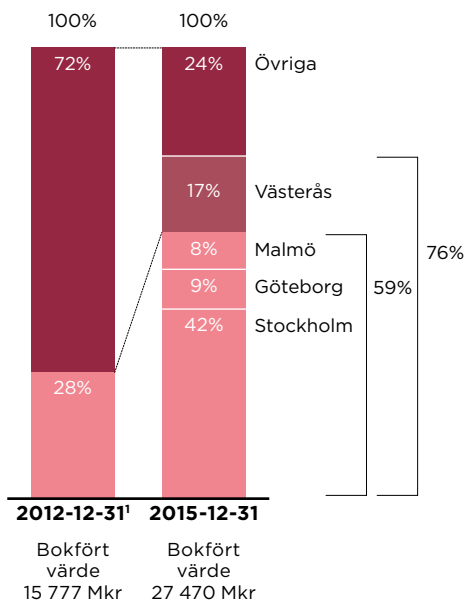
Den externa värderingen, som har utförts på alla våra fastigheter, ligger väl i linje med Kungsledens värdering. Under året har även ett flertal av Kungsledens fastigheter sålts, på nivåer i linje med fastighetsvärderingarna.

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING	Bokfört värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 1 januari 2015	19 612	305
Köp	7 076	21
Investeringar i ägda fastigheter	450	-
Bokfört värde sålda fastigheter	-639	-35
Orealiserade värdeförändringar	970	-
Fastighetsbestånd per 31 december 2015	27 470	291

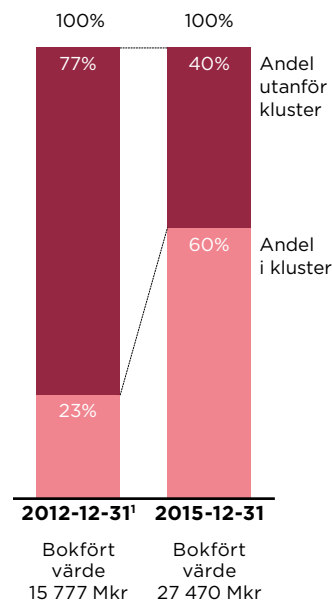
FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING PER KATEGORI



FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING STORSTADSKONCENTRATION (DEFINITION SCB)



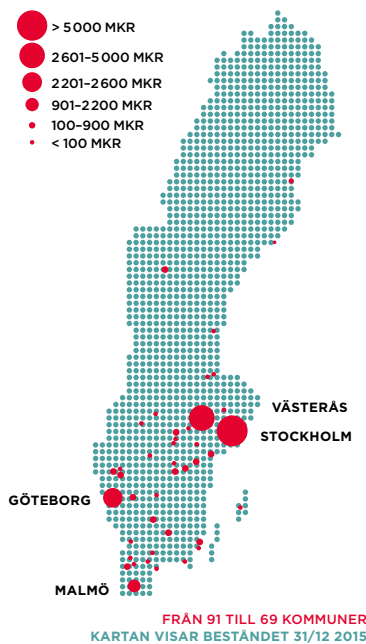
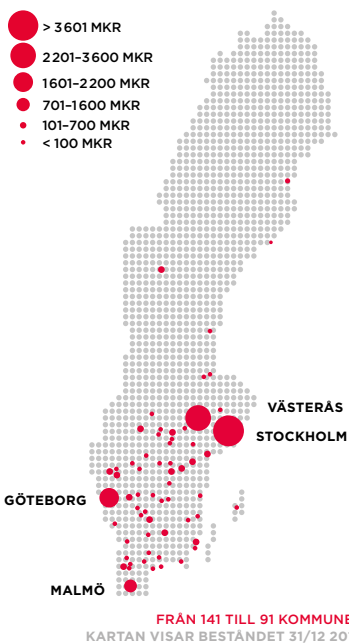
ANDEL FASTIGHETER BELÄGNA I ETT KLUSTER



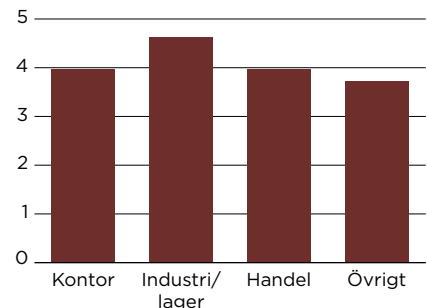
1. Kungsljednens nya strategi beslutas.

INTJÄNINGSKAPACITET ¹ PER KATEGORI	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
Hysesvärde, Mkr	1 588	768	258	46	2 660	86	2 746
Hysesintäkt, Mkr	1 478	710	230	44	2 462	60	2 522
Driftsnetto, Mkr	979	523	147	26	1 675	27	1 702
Bokförtvärde, 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

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2015 hade ägts de senaste tolv månaderna.



HYRESAVTALENS GENOMSNITTLIGA ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD, ÅR



Kungsleden flyttar hem i alla regioner

Efter att i flera år varit inneboende hos andra fastighetsägare flyttade Kungsledens huvudkontor i oktober hem till vår egen fastighet på Västra Kungsholmen i Stockholm. Det har under 2015 varit ett mål att påbörja flytten av samtliga regionkontor till det egna beståndet, ett arbete som slutförs när Malmö som sista regionkontor flyttar till fastigheten Isblocket i Hyllie, Malmö. Samtliga kontor följer ett gemensamt koncept som speglar det nya Kungsleden. Vi har under året även etablerat lokalkontor/”showrooms” i våra viktigaste kluster för utöver att fungera som arbetsplats för våra medarbetare inspirera befintliga hyresgäster och presumtiva kunder. På detta sätt höjer vi kvaliteten i lokalen och i förlängningen hyran.



Gårda 19:10, Göteborg

Regionkontoret i Göteborg

Med utgångspunkt från huvudkontorets design har nya regionkontor utvecklats. Göteborg var första region att flytta in hösten 2015 till nya lokaler på Fabriksgatan 13.

Lokalkontor och ”showrooms”

Våra lokalkontor gör inte bara att vi kommer närmare marknaden och våra hyresgäster utan ger oss möjlighet att inspirera våra hyresgäster i deras utformning av kontor.



Högsbo 14:3, Göteborg

Regionkontoret i Västerås

Under första kvartalet 2016 flyttade kontoret i Västerås in till sina nya lokaler i Skrapan i centrala Västerås.



Lorens 14, Västerås



Lorens 14, Västerås



Lustgården 12, Stockholm

Huvudkontoret i Stockholm

På Warfvinges väg 31 har vi skapat "Händelsernas stad" – ett kontor som utöver att vara en arbetsplats för våra medarbetare är en mötesplats för våra hyresgäster, ägare, samarbetspartners och andra viktiga målgrupper.



Lustgården 12, Stockholm



Lustgården 12, Stockholm

REGION STOCKHOLM

Det har varit ett aktivt och spännande år för Kungsleden i Stockholmsregionen. Fastighetsportföljen i regionen har genomgått en stor omvandling under året med nya kluster i både Kista och Gärdet/Frihamnen, en positiv hyresutveckling samt avyttringar av icke-strategiska fastigheter. Regionen förvaltade vid årets slut 81 fastigheter till ett värde av 13 022 Mkr, vilket motsvarar 49 procent av den totala fastighetsportföljen.

Stockholm fortsätter att vara navet i den nordiska fastighetsmarknaden med god tillgång på kapital, hög tillväxt och ett starkt företagsklimat inom främst tjänstesektorn. Regionen står för 32 procent av Sveriges totala BNP och 45 procent av landets totala befolkningsökning.

Det är i denna marknad vi lägger stor kraft på att växa vilket inte minst syns i utvecklingen av fastighetsportföljen där region Stockholm i slutet av 2012 stod för 27 procent av det totala fastighetsvärdet mot 49 procent i slutet av 2015. Bara under 2015 har värdet på Stockholmsportföljen ökat från 7 Mdr till 13 Mdr.

TJÄNSTESEKTORN DRIVER PÅ KONTORSMARKNADEN

En stark urbanisering och tillgången på högutbildad arbetskraft, entreprenörskap och kunskapsintensiva företag, samt den för Norden höga andelen internationella huvudkontor, gör att efterfrågan på kontor fortsätter att växa. Bara under 2015 startades över 23 000 företag i Stockholms län enligt Stockholm Business Region. Den tillväxt vi haft i regionen har varit inom kontorskategorin i bra lägen med stor potential. Under året har vi tillträtt 212 000 kvm kontor- och hotellyta i Kista och Gärdet/Frihamnen, områden vi tror kommer att ha en stabil tillväxt tack vare en god utveckling av infrastruktur och bostäder i urbaniseringens kölvatten.

STOCKHOLMS TILLVÄXT SKAPAR MÖJLIGHETER

Stockholm växer med 40 000 invånare per år vilket för med sig en utbudsbrist på framför allt bostäder. Detta har fått politiker att investera i omfattande infrastruktur- och bostadsprojekt såsom Citybanan, Tvärbanan, en utbyggd tunnelbana, motorledsprojektet Norra Länken samt nya bostadsområden i bland annat Norra Djurgårdsstaden. Samtliga dessa projekt är positiva för Kungsledens fastigheter i områdena Vasastan/Hagastaden, Barkarby, Veddesta, Kista och Gärdet/Frihamnen då tillgängligheten ökar och dynamiken i området förbättras när bostäder blandas med arbetsplatser och service.

SPÄNNANDE UTVECKLINGSOMRÅDEN I NORR

Sedan 2015 förvaltas Kungsledens fastigheter i norr av Stockholmsregionen. Beståndet i Östersund ligger centralt placerat i staden och utgör grunden för en spännande resa där vi på sikt ser möjlighet att utveckla ett starkare kluster. I Umeå som är norra Sveriges ledande tillväxtort slutfördes under sommaren 2015 ett av våra första utvecklingsprojekt där ett gammalt slakthus omvandlats till en skollokal åt Internationella Engelska Skolan. Verksamheten drog igång i augusti 2015 med mycket stolta lärare, elever, föräldrar och en minst lika stolt fastighetsägare.

UTFALL HELÅR³

ÖVERSKOTTSGRAD, %¹

2015 **70,5** 2014 **60,8**

VAKANSGRAD, %¹

2015 **8,3** 2014 **7,4**

SNITTHYRA PER KVM, KR¹

2015 **1 435** 2014 **1 162**

UTFALL INKL. PROJEKTFASTIGHETER³

HYRESINTÄKTER, MKR

909

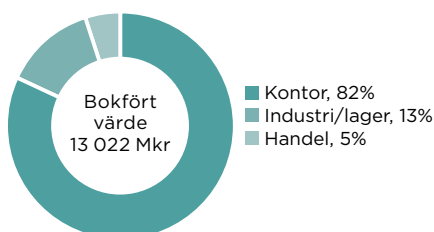
DRIFTNETTO, MKR

639

INTJÄNINGSKAPACITET^{1,2}
PER 31 DECEMBER 2015

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

FASTIGHETSBESTÅND
PER KATEGORI¹



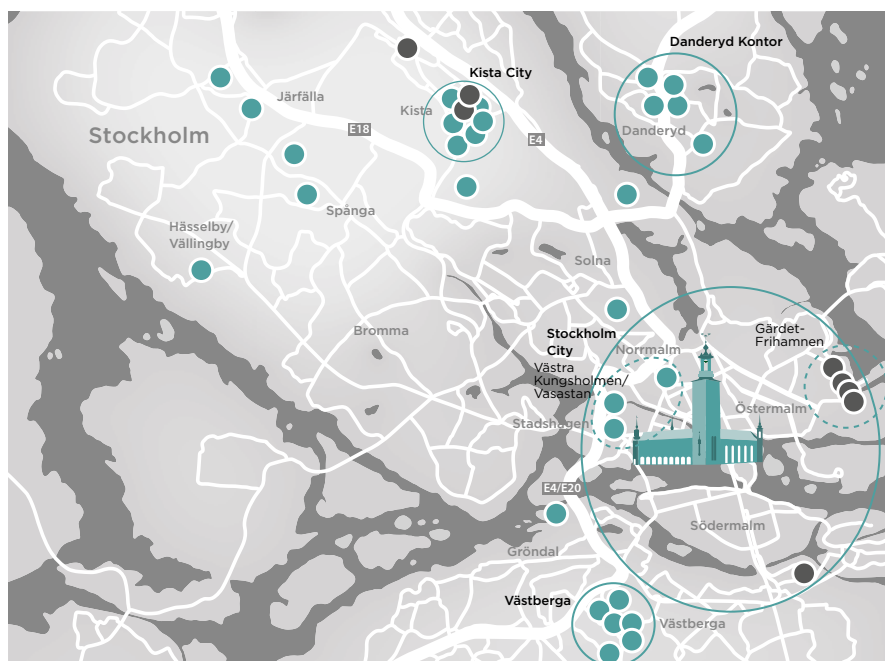
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Försvarsmakten
Tullverket
Sveriges Television AB
Biz Apartment Gärdet AB
S M H I
Stockholms Kommun Rinkeby-Kista Stadsdel
Huawei Technologies Sweden AB
Tele2 Sverige AB
Försäkringskassan
Serafim Office Consulting Group AB

1. Exklusive projektfastigheter.

2. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2015 hade ägts de senaste tolv månaderna.

3. Perioden 1 januari-31 december 2015.



● Förvärvade 2015

VÅRA KLUSTER I STOCKHOLM

Danderyd Kontor

Danderyd Kontor ligger cirka 15 kilometer norr om centrala Stockholm med strategiska knutpunkter såsom Mörby Centrum och Danderyds sjukhus direkt intill klustret. I området finns ett brett utbud av kommersiell service samt direkt anslutning till de stora motorlederna E18 och E4. Även kollektivtrafiken i form av buss, tunnelbana och pendeltåg trafikerar området.

Kungsleden äger 99 500 kvm kontor i området vilket motsvarar hälften av kommunens totala kontorsyta och ger därmed oss en möjlighet att tillsammans med kunder, kommunen och andra fastighetsägare påverka hela områdets utveckling.

Genomsnittsvakansen för kontor inom området längs E18 mellan Danderyds sjukhus och fram till Enebyången ligger 8 procent i slutet av 2015. Kontorsstocken kommer att öka med cirka 15 000 kvm inom området i samband med att Skandia Fastigheter bygger ut Danderyd Centrum (f.d. Mörby Centrum).

DANDERYD

Ca. total yta (kvm) 200 000¹

Hyresnivå (kontor kr/kvm)

A-läge 1 800-2 000

B-läge 1 300-1 800

Vakansgrad (%)

Kontor 8,0

Direktavkastningskrav (%)

Kontor 5,75-6,75

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

KUNGSLEDENS KLUSTER

DANDERYD KONTOR

Uthyrningsbar yta totalt, kvm 99 500

Vakansgraden per 31 dec 2015, % 7,7

Medelhyrorna, kr/kvm

A-läge 1 800

Största hyresgäster

- Tobii Technology
- Euro Accident
- GE Healthcare
- Attendo AB
- SOS International



Trekanten 5, Danderyd



Bergudden 8, Danderyd

REGION STOCKHOLM

Kista City

Kista är Europas största och världens tredje största ICT-kuster. Här samlas världsledande företag såsom Ericsson, IBM, Huawei, Samsung och Microsoft med framstående forskning ihop med KTH och Stockholms Universitet, ett starkt serviceutbud i Kista Galleria samt flertalet hotell.

Det strategiska läget mellan centrala Stockholm och stadens båda flygplatser – Arlanda och Bromma – gör Kista till Stockholms

största kontorsmarknad med 8 700 företag och cirka 70 000 anställda. Den höga tillgängligheten med bil (E4, E18), tunnelbana, pendeltåg och snart även Spårväg City adderar till områdets attraktionskraft.

Den totala kontorsstocken för Kista bedöms uppgå till cirka 900 000 kvm, varav Kungsleden äger 150 000 kvm. Kungsleden är därmed den tredje största fastighetsägaren inom kontor och har en stor möjlighet att påverka områdets utveckling.

Färöarna 3, Kista



KISTA

Ca. total yta (kvm)	900 000 ¹
Hyresnivå (kontor kr/kvm)	
Marknadshyra	2 000
Toppshyra	2 700
Vakansgrad (%)	
Kontor	16,5
Direktavkastningskrav (%)	
Kontor	5,25–6,50

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

KUNGSLEDENS KLUSTER KISTA CITY

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	150 000
Vakansgraden per 31 dec 2015, %	5,8
Medelhyrorna, kr/kvm	
A-läge	2 250
B-läge	1 950
C-läge	1 650

Största hyresgäster

- Stockholms kommun Rinkeby-Kista stadsdel
- Serafim Office Consulting Group
- Samsung Electronics
- Huawei Technologies
- Infor Sweden AB

Gärdet/Frihamnen

Gärdet/Frihamnen är Kungsledens nyaste kluster och där förvärvades och tillträdades under fjärde kvartalet 2015 fyra fastigheter om totalt 89 000 kvm. Fastigheterna är belägna i Stockholms mest expansiva område där en modern, innovativ och hållbar blandstad med 12 000 bostäder och 35 000 arbetsplatser växer fram – Norra Djurgårdsstaden.

Området har redan idag en välutvecklad närvaro av kontor, hotell, butiker, bostäder, 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 god 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 några 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.

Rotterdam 1, Stockholm



GÄRDET/FRIHAMNEN

Ca. total yta (kvm)	350 000 ¹
Hyresnivå (kontor kr/kvm)	
Marknadshyra	2 300
Toppshyra	2 700
Vakansgrad (%)	
Kontor	5,0
Direktavkastningskrav (%)	
Kontor	4,75–5,25

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

KUNGSLEDENS KLUSTER GÄRDET/FRIHAMNEN

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	89 000
Vakansgraden per 31 dec 2015, %	7,0
Medelhyrorna, kr/kvm	
A-läge	1 800

Största hyresgäster

- Biz Apartment (long-stay)
- Sveriges Television
- Tullverket
- Försvarsmakten
- Procter & Gamble



Tegeludden 13, Stockholm



Dagskiftet 3, Stockholm

Västberga

Västberga har ett attraktivt industri- och logistikläge nära Stockholms primära transportleder E4/E20. Att ta sig till centrala Stockholm längs E4 tar 15 till 20 minuter.

Stadsdelen domineras av Västberga industriområde som är en av södra Stockholms viktigaste godsterminaler. I området verkar ungefär 600 företag med över 9 000 arbetsplatser inom både kontor och lager. Stockholms stads vision om att skapa en levande

VÄSTBERGA

Ca. total yta (kvm)	200 000 ¹
Hyresnivå (kr/kvm)	
Lager	700-1 100
Kontor	1 000-1 600
Vakansgrad (%)	
Industri	3,0-5,0
Kontor	5,0-7,0
Direktavkastningskrav (%)	
Industri	6,0-7,0
Kontor	6,0-7,0

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

stad i alla stadsdelar gäller även i Västberga med tillförsel av bostäder, kaféer och restauranger. Närheten till populära Telefonplan, Årstafältet, Liljeholmen samt Enskede innebär samtidigt att Västberga blir allt mer attraktivt för företag inom andra sektorer än industri samt för den urbana stockholmaren.

I området kring Kungsledens fastigheter återfinns främst industri- och bostadsfastigheter.

KUNGSLEDENS KLUSTER VÄSTBERGA

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	39 000
Vakansgraden per 31 dec 2015, %	5,3
Medelhyrorna, kr/kvm	
Lager	ca 700
Kontor	ca 900
Största hyresgäster	
- Screenbolaget i Stockholm AB	
- TOOLS Sverige AB	
- Realtryck i Stockholm AB	
- Gama Dental AB	
- Karlplans plåtslageri AB	

Östersund

Beläget 56 mil nordväst om Stockholm ligger Östersund. Staden ligger längs de stora vägarna E14 och E45 som går i öst/västlig respektive nord/sydlig riktning och förbinder Östersund med bland annat Sundsvall. De två järnvägslinjerna Mittbanan och Inlandsbanan går igenom Östersund och trafikeras

av både gods- och persontrafik. Elva kilometer väster om Östersund centrum återfinns dessutom Flygplatsen Åre-Östersund med dagliga reguljära förbindelser till exempelvis Stockholm.

Kungsleden äger 79 000 kvm kontor och lager i centrala Östersund av det totala beståndet om 300 000 kvm. Fastigheterna ligger alla

omkring centrum med närhet till Gustav III:s torg och centralstationen och därmed viktig kollektivtrafik, samt vid FyrvalLEN. Stadens bästa serviceutbud i form av butiker, restauranger och kaféer återfinns i stadsdelen Centrum där Kungsleden äger fem fastigheter.



Handelsmannen 6, Östersund

ÖSTERSUND

Ca. total yta (kvm)	300 000 ¹
Hyresnivå (kontor kr/kvm)	
A-läge	900-1 300
B-läge	600-900
Vakansgrad (%)	
Kontor	1,0-2,0
Direktavkastningskrav (%)	
A-läge	6,75-7,25
B-läge	7,00-7,50

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

KUNGSLEDENS KLUSTER ÖSTERSUND

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	79 000
Vakansgraden per 31 dec 2015, %	3,9
Medelhyrorna, kr/kvm	
A-läge	1 000
Största hyresgäster	
- Försäkringskassan	
- Jämtlands Gymnasieförbund	
- Polisen i Jämtlands Län	
- Jämtlands Räddningstjänstförbund	
- Region Jämtland/Härjedalen	

REGION GÖTEBORG

Fastighetsåret 2015 har varit bra i Göteborg med en positiv utveckling för företagsklimatet och stora infrastruktursatsningar som ökar en redan god tillgänglighet i regionen. Kungsleden ser stor potential i regionen och har fortsatt att utveckla klustret i Högsbo. Vid slutet av 2015 förvaltade Kungsleden 91 fastigheter till ett värde av 4 358 Mkr i regionen.

POSITIV TREND FÖR REGIONEN

Göteborg har under flera år varit en relativt statisk marknad och därmed hamnat i skymundan för städer såsom Stockholm och Malmö där utvecklingen gått framåt. Trenden började brytas redan förra året och under 2015 har regionen återfått sitt självförtroende vilket inte minst märks i en stark medvind för företagandet vilket återspeglas i fastighetsbranschen.

Kommunen fortsätter att utveckla för regionen viktiga infrastrukturprojekt såsom Västsvenska paketet med stora satsningar inom kollektivtrafiken och nya förbindelser över älven, samt planeringen av den flitigt diskuterade höghastighetsbanan mellan Stockholm och Göteborg.

Vårt stora kluster i södra Högsbo förblir ett av våra primära fokusområden i regionen där vi under året förvärvat fem fastigheter och har därmed en total uthyrningsbar area om 107 000 kvm. Området står inför en spännande utvecklingsresa med omfattande bostads-, kontors- och handelsprojekt för att skapa en blandstad. Området har även ökat i attraktivitet bland företagare mycket tack vare sitt strategiska läge nära centrala Göteborg, viktiga leder såsom E6 och Göteborgs hamn. Därtill ligger Högsbo utanför de nyligen införda vägtullarna vilket även det bidrar till det tilltagande intresset. Vårt stora kontors- och lagerkluster är därmed väl positionerat för en långsiktigt positiv utveckling.

EN RENODLAD PORTFÖLJ OCH ÖKAT FOKUS I HÖGSBO

Under 2015 har vi fortsatt att renodla portföljen till att innehålla strategiska fastigheter i prioriterade områden. Som en direkt konsekvens av detta har den geografiska spridningen av portföljen minskat från 34 till 18 kommuner under året.

UTFALL HELÅR³

ÖVERSKOTTSGRAD, %¹

2015 **65,9** 2014 **73,0**

VAKANSGRAD, %¹

2015 **11,2** 2014 **9,1**

SNITTHYRA PER KVM, KR¹

2015 **729** 2014 **778**

UTFALL INKL. PROJEKTFASTIGHETER³

HYRESINTÄKTER, MKR

424

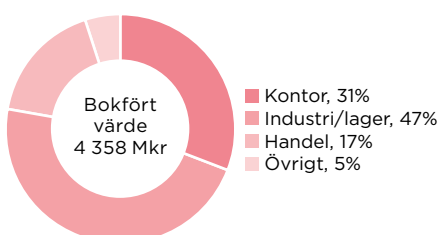
DRIFTNETTO, MKR

280

INTJÄNINGSKAPACITET^{1,2}
PER 31 DECEMBER 2015

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

FASTIGHETSBESTÅND
PER KATEGORI¹



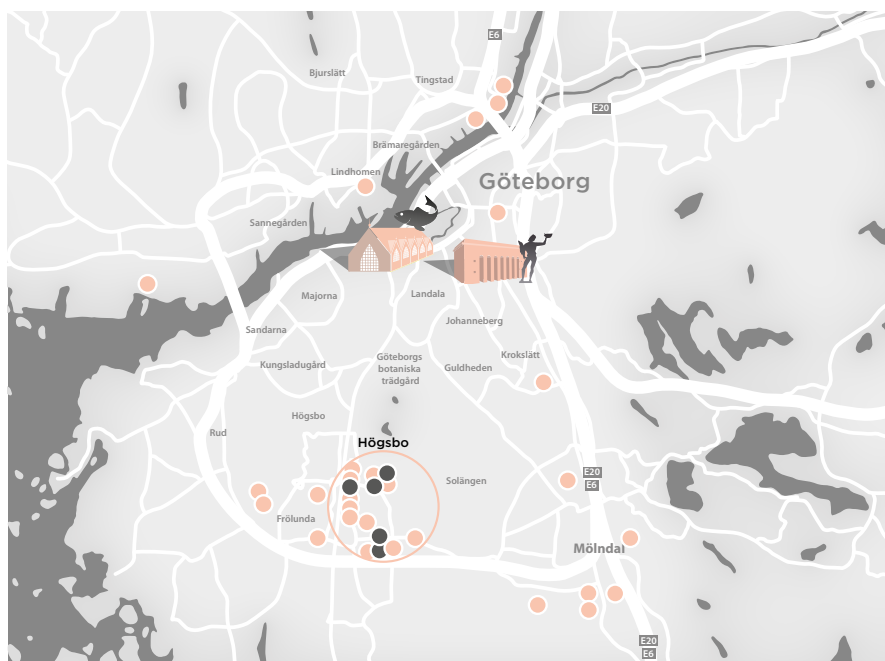
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Överskottsbolaget
ABB
Papyrus Sverige AB
ICA
Santa Maria AB
Västra Götalands Läns Landsting
Trollhättans Kommun
Dentsply IH AB
Bufab Sweden AB
Kunskapsskolan

1. Exklusive projektfastigheter.

2. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2015 hade ägts de senaste tolv månaderna.

3. Perioden 1 januari-31 december 2015.



● Förvärvade 2015

VÅRA KLUSTER I GÖTEBORG

Högsbo

Södra Högsbo ligger strax sydväst om centrala Göteborg och är ett av regionens främsta områden för kontor, industri och handel. Göteborgs kommun utvecklar södra Högsbo till en blandstad vilket medför att industriområdet där Kungsleden har större delen av sitt bestånd håller på att omvandlas till ett centrum för kontor och handel.

Med ett strategiskt läge nära E6 och Dag Hammarskjöldsleden har området nära till

centrala Göteborg och Göteborgs hamn – Skandinavians största och viktigaste logistiknav. Att området även ligger utanför de nyligen införda biltullarna bidrar till områdets attraktionskraft hos både tjänste- och logistikföretag. Området samlar mer än 1 200 företag och sysselsätter 20 000 personer.

Kungsleden äger 17 fastigheter inom kontor, industri och lager i södra Högsbo med en total yta om 107 000 kvm. Den totala ytan inom dessa kategorier uppgår till cirka 600 000 kvm.

HÖGSBO

Ca. total yta (kvm)	600 000'
Hyresnivå (kr/kvm)	
Lager	650-700
Kontor	1 100
Vakansgrad (%)	
Industri/lager	6,0-7,0
Kontor	12,0
Direktavkastningskrav (%)	
Industri/lager	6,5-7,0
Kontor	6,5-7,0

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

KUNGSLEDENS KLUSTER HÖGSBO

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	107 000
Vakansgraden per 31 dec 2015, %	11,1
Medelhyrorna, kr/kvm	
Kontor	ca 900
Största hyresgäster	
- Dentsply IH AB	
- Stiftelsen Ebba Petterssons Privatskola	
- Brammer Sweden AB	
- Arkipelagen Företagscenter AB	
- ÖoB AB	



Högsbo 10:17, Göteborg



Högsbo 13:6, Göteborg



Högsbo 13:6, Göteborg

REGION MALMÖ

Malmöregionen har under de senaste femton åren upplevt en stark tillväxt, delvis tack vare Öresundsbron men även med hjälp av en visionär kommun. Regionen är fortfarande expansiv med en god sammanhållning mellan Köpenhamn, Malmö och Lund vilket fungerar som en drivkraft för hela sydvästra Sverige. Kungsleden förvaltar i regionen 63 fastigheter till ett värde om 3 821 Mkr.

Malmö stad har länge drivit en utveckling vilket till stora delar skapat en ny stad där kunskapssamhället tagit över från industrin. Den geografiska kopplingen till Köpenhamn har bidragit även om kommun och näringsliv aktivt arbetat mot en gemensam riktning.

NYA OMRÅDEN VÄXER FRAM

När nu Västra hamnen etablerat sig som en stadsdel i Malmö läggs stort fokus på Hyllie där Malmö Arena, MalmöMässan och Emporia lagt grunden för en dynamisk och hållbar blandstad. Kungsleden äger sedan tidigare MalmöMässan och det nya projektet Isblocket som färdigställdes i januari 2016. Fastigheten är i princip fullt uthyrd till höga hyresnivåer. Detta trots att hyresnivåerna generellt hålls nere på grund av den höga byggtakten i regionen.

Hyllie fortsätter att växa med nybyggnationer inom kontor, hotell och bostäder. Även handelsområdet Svågertorp som angränsar till Hyllie har en stabil utveckling med viktiga destinationer såsom IKEA och Biltema. IKEA har därtill byggt ett nytt huvudkontor i området vilket visar på det strategiska läget nära Köpenhamn och Kastrup.

INTE UTAN UTMANINGAR

Hyresmarknaden i Malmös nya områden går bra men ofta på bekostnad av stadens äldre stadsdelar som har svårt att höja hyrorna. Därtill känner regionen av konkurrensen från de större storstadsområdena Stockholm och Göteborg där den senare regionen gjort framsteg.

Läget är därmed av stor betydelse i Malmö och där har Kungsleden en god utgångspunkt med en koncentrerad närvaro till Hyllie/Svågertorp, Fosie samt centrala Malmö.



Holkyxan 6, Malmö

UTFALL HELÅR³

ÖVERSKOTTSGRAD, %¹

2015

70,2

2014

76,1

VAKANSGRAD, %¹

2015

11,0

2014

10,6

SNITTHYRA PER KVM, KR¹

2015

809

2014

750

UTFALL INKL. PROJEKTFASTIGHETER³

HYRESINTÄKTER, MKR

345

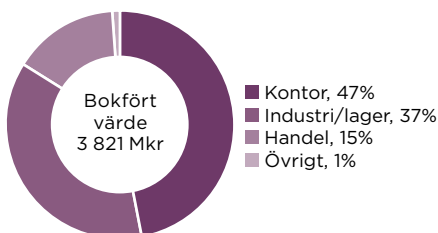
DRIFTNETTO, MKR

242

INTJÄNINGSKAPACITET^{1,2}
PER 31 DECEMBER 2015

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

FASTIGHETSBESTÅND
PER KATEGORI¹



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Bring Frigoscandia AB
Artexis Nordic AB
Försäkringskassan
Brio AB
Skånska Byggvaror AB
Skåne Läns Allm. Försäkringskassa
Överskottsbolaget
Växjö Fria Gymnasium
Jungheinrich Svenska AB
Axfood

1. Exklusive projektfastigheter.

2. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2015 hade ägts de senaste tolv månaderna.

3. Perioden 1 januari-31 december 2015.

VÅRA KLUSTER I MALMÖ

Hyllie

Hyllie är ett expansivt område väster om centrala Malmö. Stadsdelen utmärker sig med en tydlig hållbarhetsprofil och har idag en blandad bebyggelse med bostäder, konferensytor, kontor och handel. I dagsläget arbetar flera tusen personer i området där ytterligare omkring 10 000 arbetsplatser väntas inom en snar framtid. Samtidigt pågår flera nybyggnadsprojekt där Kungsledens fastighet Vagnslidret 1 – Isblocket – är ett av dem.

Köpcentrumet Emporia erbjuder både restauranger, butiker och all annan tänkbar service av högsta kvalitet, medan närliggande handelsområdet Svågertorp tillför volymhandel och annan praktisk service. Hyllie har en god tillgänglighet med regionens mest centrala knutpunkter såsom centrala Malmö, Kästrup och centrala Köpenhamn endast några minuter bort med tåg. Läget mellan Malmös yttre och inre ringväg gör att området nås snabbt även med bil.

Kungsleden har pekat ut Hyllie som ett tillväxtområde och äger idag 29 000 kvm kontor och konferensytor i området inklusive Vagnslidret 1. Det totala fastighetsbeståndet avseende kontor och handel uppgår till cirka 400 000 kvm.



● Förvärvade 2015

HYLLIE

Ca. total yta (kvm)	400 000 ¹
Varav Emporia, 130 000 kvm	

Hyresnivå (kontor kr/kvm)

Marknadshyra	2 250
Topphyra	2 500

Vakansgrad (%)

Kontor	13,0
--------	------

Direktavkastningskrav (%)

Kontor	4,75–5,50
--------	-----------

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

KUNGSLEDENS KLUSTER HYLLIE

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	29 000
Vakansgraden per 31 dec 2015, %	0

Medelhyrorna, kr/kvm

Kontor	2 580 ¹
Handel	1 700

Största hyresgäster

- Artexis Nordic
- Dormy Golf, Fashion
- Sova
- The GlassHouse

1. Fastigheten Vagnslidret 1.



Visionsbild, Vagnslidret 1, Malmö

Fosieby

I Fosie söder om centrala Malmö ligger Fosieby industriområde med cirka 300 företag för IT, tjänste- och konsultbolag, handel och industri. En stor del av verksamheterna tillhör tillverkningsindustrin. Området började utvecklas i början av 1970-talet.

Fosieby industriområde har närhet till flera av Malmös stora bostadsområden exempelvis Lindängen och har ett strategiskt läge med anslutning till den yttre och inre ringvägen samt motorleden E65. Öresundsbron nås inom ett par minuter med bil och kollektivtrafiken är tillgänglig i form av buss.

Kungsleden äger 52 500 kvm kontor, industri och lager av det totala beståndet som uppgår till cirka 700 000 kvm.

FOSIE

Ca. total yta (kvm)	700 000 ¹
Hyresnivå (kr/kvm)	
Lager/industri	550
Kontor	1 125
Vakansgrad (%)	
Industri/lager	7,0
Kontor	10,0
Direktavkastningskrav (%)	
Industri/lager	6,75–7,25
Kontor	6,75–7,25

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

KUNGSLEDENS KLUSTER FOSIE

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	52 500
Vakansgraden per 31 dec 2015, %	6,6
Medelhyrorna, kr/kvm	
Lager/industri	ca 900
Kontor	ca 1 200
Största hyresgäster	
- Medioplast	
- Heatex	
- Rusta	
- AB Rörläggaren	
- Sto Scandinavia	

REGION MÄLARDALEN

Mälardalen är en region i tillväxt med ett strategiskt läge vid Mälaren och pendlingsavstånd till Sveriges mest expansiva område – Stockholmsregionen. Västerås är den största marknaden i en region som består av viktiga regionstäder såsom Örebro och Eskilstuna. Kungsleden har 47 fastigheter under förvaltning i regionen till ett värde av 5 541 Mkr.

Regionen som helhet har under 2015 upplevt en god tillväxt tack vare att företagsklimatet är bra. Därmed ökar även efterfrågan på kontors- och lagerlokaler i bra lägen. Som den största fastighetsägaren i Västerås är Kungsleden väl positionerat för att kapitalisera på den höga efterfrågan. Utmaningen ligger istället i att det råder brist på utbud då vakansnivåerna är låga.

BRA INFRASTRUKTUR GÖR REGIONEN MINDRE

Sammanhållningen mellan regionstäderna Västerås, Örebro och Eskilstuna är en viktig del i regionens fortsatta tillväxt. Den i regionen väl utbyggda infrastrukturen i form av motor- och järnväg samt flygplats i Örebro och Västerås bidrar till att öka

tillgängligheten mellan dessa städer, men framför allt krymper det avståndet till Stockholm.

Det faktum att Stockholm finns på pendlingsavstånd ger Mälardalenregionen en stor konkurrensfördel mot andra regionstäder i form av företagsetableringar, tillströmning av invånare och investeringar.

Exempel på detta är utvecklingen av ett nytt resecentrum och tillhörande tågstation samt ett nytt bostadsområde vid Mälarens strand i Västerås.

STOR POTENTIAL I REGIONEN

Kungsledens starka närvaro i framför allt Västerås ger oss en unik möjlighet att delta i stadens utveckling. Vi ser en stor potential i både Västerås och i regionen där vi under året fortsatt att investera, bland annat genom förvärvet av landmärket Skrapan.

Omförhandlingen av vårt stora Master Lease-avtal med ABB som skedde under året stärker vår långsiktiga relation med ABB samt för med sig potentiella utvecklingsprojekt och en ökad flexibilitet för båda parter.

Även våra två kluster belägna i centrala Västerås och på Finnslätten skapar utvecklingsmöjligheter, främst i området kring våra fastigheter där vi redan inlett projekt tillsammans med bland annat kommunen.



UTFALL HELÅR³

ÖVERSKOTTSGRAD, %¹

2015

61,3

2014

69,0

VAKANSGRAD, %¹

2015

5,9

2014

6,2

SNITTHYRA PER KVM, KR¹

2015

978

2014

937

UTFALL INKL. PROJEKTFASTIGHETER³

HYRESINTÄKTER, MKR

635

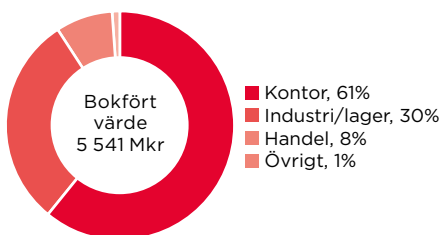
DRIFTNETTO, MKR

384

INTJÄNINGSKAPACITET^{1,2}
PER 31 DECEMBER 2015

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

FASTIGHETSBESTÅND
PER KATEGORI¹



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

ABB
Västerås stad
Westinghouse Electric Sweden AB
V-TAB
Försvarsmakten
Plaza i Västerås AB
Enics AB
ICA
Alfr. Anderssons Logistik AB
Coop Sverige Fastigheter AB

1. Exklusive projektfastigheter.

2. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2015 hade ägts de senaste tolv månaderna.

3. Perioden 1 januari-31 december 2015.



● Förvärvade 2015

VÅRA KLUSTER I VÄSTERÅS

Västerås City

Västerås ligger cirka 10 mil nordväst om Stockholm och är knutpunkten för den allt viktigare mälardalsregionen där även bland andra Eskilstuna, Enköping och till viss del Örebro ingår. Både staden Västerås och regionen som helhet har en god tillväxt och urbanisering. Kommunikationerna mellan Stockholm och Västerås är goda med en timmes resväg med tåg och bil. Dessutom bidrar flygplatsen Stockholm-Västerås och Västerås hamn till att positionera staden som en unik och viktig transportnod i Sverige med stor utvecklingspotential.

Kungsleden äger 153 000 kvm kontor och hotell av det totala kontorsbeståndet i centrala Västerås som uppgår till 200 000 kvm vilket innebär att vi är den i särklass största kommersiella fastighetsägaren i staden. Tillammans med strategiska lägen nära centralstationen och välkända fastigheter såsom Skrapan, Mimer-kvarteren och Melkerhuset har Kungsleden både en stor möjlighet att

aktivt vara med och utveckla centrala Västerås, men även kunna erbjuda kunder unika och moderna kontorslokaler.

Finnslätten

Finnslätten industriområde tillhör Västerås kommun och ligger strax norr om Västerås innerstad. Områdets nära anslutning till E18 och riksväg 56 samt goda bussförbindelser gör att centrala Västerås nås på några minuter. Västerås fördelaktiga placering med möjlighet att transporteras med samtliga fyra transportsätt gynnar industriområdet där ABB är områdets största verksamma bolag.

Kungsleden äger 238 000 kvm kontor, industri och lager i området som totalt består av cirka 400 000 kvm. Utöver fastigheter äger Kungsleden även delvis infrastruktur såsom vägar, el- och vattenledningar. Detta gör att vi har en unik möjlighet att tillsammans med kunder och kommunen planera och påverka områdets framtida utformning – ett arbete som redan är påbörjat där det bland annat finns en gemensam vision om en blandstad.



Ottar 6, Västerås

VÄSTERÅS CITY

Ca. total yta (kvm)	200 000 ¹
Hyresnivå (kontor kr/kvm)	
A-läge	1 400-1 900
B-läge	1 000-1 300
Vakansgrad (%)	
Kontor	5,0-7,0
Direktavkastningskrav (%)	
A-läge	5,5-7,0
B-läge	6,25-7,50

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

KUNGSLEDENS KLUSTER VÄSTERÅS CITY

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	153 000
Vakansgraden per 31 dec 2015, %	2,7
Medelhyrorna, kr/kvm	
A-läge	ca 1 300
Största hyresgäster	
- ABB	
- Västerås stad	
- Plaza i Västerås	
- ICA Fastigheter Sverige	
- Västmanlands Läns Landsting	

FINNSLÄTTEN INDUSTRIOMRÅDE

Ca. total yta (kvm)	400 000 ¹
Hyresnivå (kr/kvm)	
Lager/industri	600-800
Kontor	700-900
Vakansgrad (%)	
Industri	7,0-10,0
Kontor	10,0-12,0
Direktavkastningskrav (%)	
Industri	7,0-8,0
Kontor	7,25-8,00

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och ut efter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

KUNGSLEDENS KLUSTER FINNSLÄTTEN INDUSTRIOMRÅDE

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	238 000
Vakansgraden per 31 dec 2015, %	6,8
Medelhyrorna, kr/kvm	
Lager	472
Industri	689
Kontor	773
Största hyresgäster	
- ABB	
- Westinghouse Electric Sweden	
- Enics	
- Alfr. Anderssons Logistik	
- Gerdins Components Västerås	



Lorens 14, Västerås

ÖKAT VÄRDE GENOM UTVECKLING AV BESTÅNDET

En av Kungsledens strategiska hörnpelare är utvecklingen av det befintliga beståndet för att på detta sätt lyfta fram fastigheternas fulla potential. Detta sker till största delen genom förädling och modernisering av befintliga byggnader samt genom att skapa nya byggrätter.

Kungsleden genomför utvecklingsprojekt i utvalda fastigheter inom beståndet där ombyggnadsbehov uppkommer som inte ryms inom förvaltningens normala förädlingsplan, när fastigheten ska moderniseras, användningsområdet ska ändras eller när byggrätter ska utnyttjas eller tillskapas. Projekten genomförs i syfte att öka kvaliteten och därmed värdet i det befintliga beståndet samt anpassa fastigheterna utifrån områdets långsiktiga utveckling. Ett exempel på detta finns på sidan 34-35 där projektet i fastigheten Blästern på Gävlegatan i Stockholm beskrivs. Vid årsskiftet hade Kungsleden nio fastigheter i projektfas.

GOTT SAMARBETE OCH NÄRA DIALOG

Utvecklingsarbetet sker i fyra olika steg – Identifiering, Förstudie, Projektutveckling och Genomförande – för att trygga en effektiv och värdeskapande process.

Identifieringsarbetet utförs löpande och i nära samspel med förvaltningen samt transaktions- och analysavdelningen. Syftet är att hitta dolda värden i det befintliga beståndet samt att utvärdera utvecklingspotentialen i presumtiva förvärv. När en utvecklingsfastighet identifierats startar förstudien där en grundläggande analys genomförs av fastighetens tekniska-

och ekonomiska förutsättningar, läget och marknadsförutsättningarna, detaljplaner och kommunens stadsutvecklingsplaner. Innan beslut fattas om vald projektriktning görs en detaljerad riskanalys med målet att identifiera det projekt som har störst värdepotential och acceptabel risk för Kungsleden. Efter att ett inriktningsbeslut fattats tar projektutvecklingen vid för att säkerställa projektets kostnader, tidplan och intäktpotential samt genomförbarhet. Innan projektgenomförande påbörjas ska minst 50 procent av den totala ytan i projektfastigheten vara uttyrd vilket tryggar Kungsledens intäkter och minskar risken i genomförandet.

Arbetet sker i nära samspel med förvaltningsorganisationen för att bland annat säkerställa att lokalerna förädlas utifrån kundens specifika behov och på ett sätt som bidrar till en effektiv förvaltning. Därtill planeras många projekt utifrån ett samhällssammanhang där bland annat tydliga koncept arbetas fram för att skapa en sammanhängande upplevelse. Genom att göra detta i ett tidigt skede kan för projektet och området viktiga målgrupper attraheras vilket underlättar både uthyrningsarbetet och projektgenomförandet.



Visionsbild, Verkstaden 7, Västerås. Bild: Tovatt Architects and Planners, Vision och Volymstudie för Kopparlunden, planeringsunderlag tillhörande Planprogram för Kopparlunden, Västerås stad.

Kopparlunden i Västerås

Kungsleden ser över möjligheten att konvertera ett gammalt industrihus i området Kopparlunden i Västerås till bostäder. Genom en ny detaljplan beräknas cirka 70 000 kvm byggrätter kunna skapas.

Status: Dialog med Västerås Stad om fastigheten Verkstaden 7 påbörjas under våren 2016 och väntas leda till en ansökan om ny detaljplan.

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, detaljplanearbetet pågår och en nära dialog förs med kommunen och potentiella samarbetspartners kring hur platsen ska utformas.



Visionsbild, Skiftinge 1:3, Eskilstuna

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, kvm ¹	Beskrivning	Etapper beräknas färdigt, år	Uppskattad investering, Mkr
PROJEKTFASTIGHETER Q4/2015							
Blästern 14, Stockholm	Ombyggnad och konvertering	Hotell/kontor	Genomförande/uthyrning	15 000	Projekt- och konceptutveckling samt ombyggnad av befintlig kontorsfastighet till hotell och kontorsfastighet i nya Hagastaden.	Etapp 1: 2018 Etapp 2: 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.	Etapp 1: 2016 Etapp 2: 2018	125
Värblomman 8, Värblomman 11, Visheten 14 och Visheten 15, Eskilstuna (Gallerian)	Förädling	Handel	Projektutveckling/uthyrning	29 000	Projekt- och konceptutveckling samt ombyggnad 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.	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.	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.	2017	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.

Visionsbild, Enen 10, Södertälje


Holar i Kista

Kungsleden har inlett ett arbete med att konvertera en kontorsbyggnad till modernt lägenhetshotell. Det finns en stor efterfrågan på just denna fastighetstyp i Kista med närområde.

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



Visionsbild, Gallerian, Eskilstuna

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 begränsad idag trots att kommunen växer och har ett starkt företagsklimat.

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



Holar 1, Kista

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.



Kvarteret Blästern – en oas i staden

Storstadskommunerna Stockholm och Solna binds samman av en helt ny stadsdel som förenar spjutspetsen inom forskning med Vasastans stadspuls. Här skapar vi som fastighetsägare en mötesplats där boende, arbetande och besökare kan koppla av och beskåda Stockholms gömda pärlor.

Fastighetsutvecklingsavdelningen på Kungsleden har till uppgift att se över vårt befintliga bestånd för att identifiera fastigheter med en outnyttjad potential, där man redan framgångsrikt har genomfört ett antal projekt och identifierat ett femtontal nya projekt där vi kan höja kvaliteten, hitta bättre användningsområden och slutligen öka värdet. Framgången kommer från att vi känner ett stort engagemang och stolthet för våra fastigheter, samarbetar mellan våra interna discipliner och för att vi arbetar nära våra kunder.

EN OAS I STADEN

Gävlegatan, där Blästern 14 ligger, blir ett viktigt stråk som binder samman de befintliga stadsdelarna med de nya. Här har vi en vision om en oas i staden. En plats där folk möts för att arbeta, bo eller

umgås. Ett hotell bidrar till områdets attraktionskraft samtidigt som läget får ett kommersiellt värde med närheten till inte bara en ny stadsdel utan även ett av Europas främsta forskningsområden inom Life Science med bland annat Karolinska Institutet som granne.

För oss som fastighetsägare är det viktigt att lyfta fram de unika aspekterna i våra fastigheter. Majoriteten av Stockholms fastigheter är idag fasader som invånarna kan beskåda när de rör sig genom staden. Spännande karaktärer är ofta undanskymda bakom fasaderna inne på gårdarna. I flera internationella storstäder öppnas gårdar upp och tillför därmed en ny dimension till gatumiljön. På samma sätt vill vi öppna upp gården på Blästern 14 för att erbjuda en paus i stadspulsen, men även visa upp en av

landets främsta arkitekters skapelser. Sigurd Lewerentz har ritat fastigheten och är en internationellt ansedd arkitekt som verkade under samma period som Gunnar Asplund. Hans skapelse på Gävlegatan är unik på många sätt och något som fler än de som vistas i huset bör få ta del av.

HELHETEN GER RESULTAT

Hotellet och de moderna kontoren i fastigheten är ett steg i den fortsatta utvecklingen av närområdet där även bostäder, konferensmöjligheter och en restaurang tillför liv och rörelse i stadsmiljön. Tillsammans med våra framtida kunder i fastigheten vill vi vara med och lyfta hela området så att även denna del av staden speglar dagens Stockholm.



Visionsbild, Blästern 14, Stockholm



KUNGSLEDEN OCH NOBIS UTVECKLAR NYTT DESIGNHOTELL I HAGASTADEN

I början av 2016 skrev Kungsleden ett 20-årigt hyresavtal med Nobis AB om att utveckla ett nytt designhotell i fastigheten Blästern 14. Byggnadens historia har haft en betydande inverkan på det konceptarbete som Kungsleden och Nobis genomfört med relativt små men funktionella och attraktiva rum samt designade long-stay-rum. Ambitionen är att skapa en ny destination och mötesplats med bra stämning och service i generösa restaurang-, bar- och loungeytor som rör sig fritt mellan inomhusmiljön och den inbjudande gården.

”Stockholm är en unik stad med fantastiska ytor bakom våra vackra husfasader men som oftast är stängda för den breda allmänheten. Vi vill istället öppna upp en inbjudande gård och skapar tillsammans med Nobis en destination – en oas i staden

– i Stockholms mest expansiva och spännande område dit alla är välkomna för att uppleva något alldeles speciellt”, säger Biljana Pehrsson, vd Kungsleden.

”Vi vill erbjuda en hotellprodukt av hög kvalitet till ett bra pris. Vi kommer att dra ner på ytan i rummet men ha samma höga kvalitet på upplevelsen som vi har på våra andra hotell. Det här är ett koncept jag har velat göra länge och det är väldigt kul att få förverkliga det tillsammans med Kungsleden”, kommenterar Sandro Catenacci, vd Nobis AB

Kungsleden investerar cirka 385 Mkr i projektet som totalt omfattar 15 000 kvm hotell och kontor. Hotellet väntas slå upp portarna under hösten 2018.



HÅLLBARHET I KUNGSLEDEN

Hållbarhet har länge varit en naturlig del av vår affärsmodell, och utvecklas ständigt till en allt viktigare roll i bolaget. Under året har vi samordnat ansvaret för hållbarhetsfrågor och bland annat arbetat med att förbättra strukturer och rutiner för energiuppföljning och affärsetik. Vi lyftes samtidigt fram som ett av Sveriges mest jämställda börsbolag av Allbright. Från och med i år redovisar vi hållbarhetsarbetet enligt the Global Reporting Initiative (GRI) G4, nivå Core.

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Miljö har under lång tid varit ett fokusområde inom Kungsleden. Att äga och förvalta fastigheter innebär att framför allt energiförbrukning är en stor miljöbelastning. Vi arbetar med tydliga mål och kreativa lösningar för att hitta nya sätt att bli mer energieffektiva och därmed minska vår belastning på miljön. Läs mer om våra projekt på sidorna 42-43.

Under året har vi samlat ansvaret för miljöfrågor tillsammans med andra hållbarhetsfrågor hos en central hållbarhetschef. Våra hållbarhetsmål inbegriper fem delområden: miljö,

mångfald, socialt ansvar, affärsetik samt hälsa och säkerhet. Från och med i år redovisar vi hållbarhetsarbetet enligt GRI:s ramverk, vilket ytterligare ökar fokus, transparens och möjligheter till jämförbar uppföljning. Hållbarhetsrapporteringen utgörs av den här årsredovisningen och vår GRI-bilaga som finns tillgänglig på [www.kungleden.se/kungsleden/hallbarhet](http://www.kungsleden.se/kungsleden/hallbarhet).

Vi har under året arbetat med att ta fram en ny hållbarhetspolicy som kommer att vara klar under 2016. Vi har också genomfört ett antal konkreta åtgärder för att utveckla hållbarhetsarbetet, vilket beskrivs närmare under respektive fokusområde.

INTRESSETER OCH INTRESSENTDIALOG

INTRESSENTGRUPPER	FORUM FÖR DIALOG	VIKTIGA FRÅGOR	MÅL
ÄGARE, INVESTERARE OCH ANALYTIKER	<ul style="list-style-type: none"> Årsstämma Regelbundna möten Löpande kontakter Kapitalmarknadsdag Årsredovisning 	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig stabil affärsmodell, mål och strategi Finansiering Tillväxt Resultat Hållbarhet och bolagsstyrning Informationsgivning 	<ul style="list-style-type: none"> Kostnadseffektivisering Minska korruptions- och miljörisk Ökad totalavkastning
MEDARBETARE	<ul style="list-style-type: none"> Minst årligt utvecklings- samtal och lönesamtal Personalkonferenser Löpande dialog 	<ul style="list-style-type: none"> Möjligheter till utbildning och kompetensutveckling Lön & förmåner Balans mellan arbete och fritid Mångfald Struktur och verktyg Hälsa och säkerhet Kundservice Affärsetik 	<ul style="list-style-type: none"> Trygg och säker arbetsplats Arbetsglädje Mer mångfald och bättre åldersstruktur
SAMHÄLLET	<ul style="list-style-type: none"> Kontakter med näringsliv och beslutsfattare Hemsida 	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktighet Energi och miljöeffektivitet Innovation Närsamhället Tillgänglighet och säkerhet Antikvariska och arkitektoniska värden Ett levande närsamhälle Mångfald och arbetstillfällen 	<ul style="list-style-type: none"> Minskad energianvändning och miljö- påverkan Integration och mångfald Ökad delaktighet
LEVERANTÖRER	<ul style="list-style-type: none"> Löpande kontakter Krav i upphandling enligt Kungsledens mallar 	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig och stabil partner Kundservice Energianvändning Affärsetik Arbetsmiljörisker 	<ul style="list-style-type: none"> Trygg och säker arbetsplats Etiskt uppförande
KUNDER	<ul style="list-style-type: none"> Löpande kontakter 	<ul style="list-style-type: none"> Ändamålsenliga lokaler Stabil hyresvärd Tillgänglighet Affärsetik Hälsosamma och säkra lokaler Kostnadseffektivitet Energianvändning Avfallshantering Utsläpp Kundservice 	<ul style="list-style-type: none"> Trygg och säker arbetsplats Minska energianvändning och miljö- påverkan Ökad delaktighet



MILJÖ

Kungsleden lyfter nu upp hållbarhetsfrågor och har satt upp ett långsiktigt mål om att minska energianvändningen med 20 procent till år 2020. Därtill har en vision för 2020 arbetats fram i syfte att fullt ut integrera miljöfrågorna i hela verksamheten.

Ett omfattande arbete har genomförts under året med effektiviseringar på energiområdet om 6 642 MWh vilket motsvarar 5,5 miljoner kronor. Denna positiva utveckling är bland annat ett resultat av de energirazzior och energiinventeringar som utförts. Energirazzior innebär att befintliga system justeras två gånger per år för att fungera optimalt. Energiinventeringar genomförs för att identifiera åtgärder som kan minska energianvändningen.

Vi har också fullbordat en inventering av miljörisiker inom beståndet där bland annat risk för asbest, PCB, radon och markföroreningar setts över. Kartläggningen har resulterat i att vi tagit fram en provtagningsplan för en fastighet och påbörjat en markprovtagning. Därtill har vi gjort en riskbedömning av ett område som vi tidigare ägt. Arbetet med att fasa ut våra sista oljepannor pågår i de sju fastigheter som fortfarande har oljepannvärmning. Under året tecknades avtal att fasa ut olje-

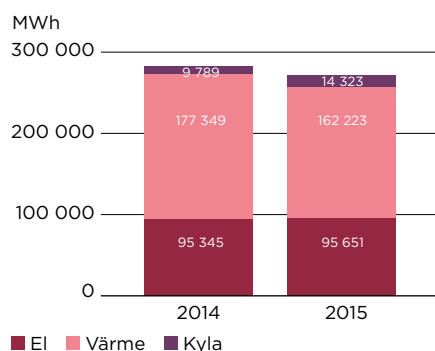
pannor i två av dessa fastigheter och ersätta dem med luftvärmepump och gas. Enbart luftvärmepumpen innebär en besparing på 500 ton koldioxid per år.

Arbetet med att genomföra ett antal miljöprojekt fortsätter där installationen av olivintak pågår på främst lagerfastigheter i Västerås. Olivin är en mineral med förmåga att samla upp och omvandla koldioxid till bland annat magnesit. Mineralen används i takbeklädnaden på stora tak där stora ytor exponeras och därmed blir effektiva "koldioxidfångare". Projektet har uppskattats av bland annat hyresgäster. På en av våra lagerbyggnader i Västerås med 19 000 kvm tak neutraliserar olivintaket 33 ton koldioxid under sin livslängd.

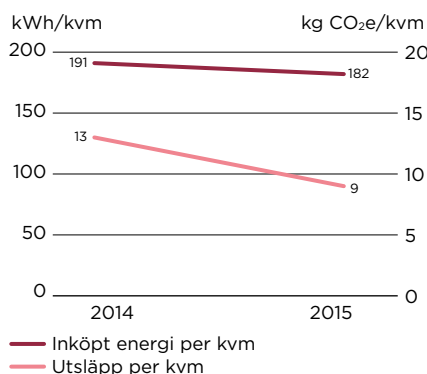
Vidare har en stor solcellsanläggning installerats på en fastighet i Västra Frölunda vilket genererar 38 000 kWh per år.

Omkring 11 procent av vårt fastighetsvärde är nu miljöcertifierat enligt minst en av miljöcertifieringarna LEED, Miljöbyggnad och GreenBuilding. Arbetet med att öka andelen fortsätter. Vi har under året också anslutit oss till initiativet "Ett Fossilfritt Sverige" som leds av regeringen, vilket ger oss en god möjlighet att både påverka och driva för oss och samhället viktiga miljöfrågor. På detta sätt kan vi även utmana andra aktörer att bidra till ett fossilfritt samhälle.

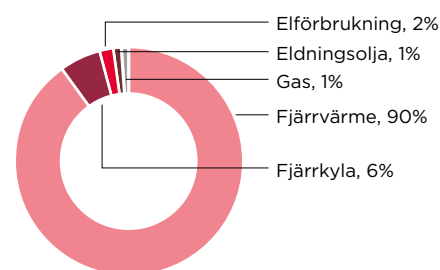
ENERGIFÖRBRUKNING



ENERGIFÖRBRUKNING OCH VÄXTHUSGASUTSLÄPP PER KVM



VÄXTHUSGASUTSLÄPP, 2015





MÅNGFALD (OCH MEDARBETARE)

Vi lägger stor vikt vid jämställdhet och är enligt AllBright ett av börsens mest jämställda bolag. För att fortsätta den positiva utvecklingen har vi tagit fram en jämställdhetsplan och genomför lönekartläggningar vart tredje år. Trots en jämställd könsfördelning har vi ett arbete att göra när det gäller en mer balanserad ålderfördelning samt etniskt ursprung och kulturell bakgrund. Ökad satsning på traineeprogram och närvaro vid arbetsmarknadsdagar samt ett fördjupat värdegrundsarbete inklusive uppdaterad rekryteringspolicy är planerade aktiviteter för att angripa dessa frågor.

Utvecklingssamtal och kompetensutvecklingsinsatser för samtliga medarbetare genomförs årligen för att höja kompetensnivån internt samt säkerställa att motivationen stärks inom organisationen. Därtill krävs kompetensinsatser för att bland annat möta kundernas och samhällets allt högre krav och behov.

SAMMANSÄTTNING AV FÖRETAGET

	2015		2014	
	Totalt antal (st)	Kvinnor (st)	Totalt antal (st)	Kvinnor (st)
Styrelse	7	4	7	4
Ledning	11	5	11	5
Övriga medarbetare	91	49	84	46



SOCIALT ANSVAR

Att vara en del av samhället och bidra till livet mellan husen är viktigt för Kungsleden. För oss som kommersiell fastighetsägare är det angeläget att vi tar ett bredare ansvar och ser till mer än enbart våra hus. Kungsleden strävar efter att bidra till en levande stad med ökad trygghet vilket är grunden till ett attraktivt område.

I vår målsättning att aktivt bidra till ett tryggare och mer inkluderande samhälle samarbetar vi sedan 2010 med Fryshuset. Vi deltar i aktiviteter såsom mentorskap för unga och sitter med i juryn för Sveriges Ungdoms-entreprenör – ett betydelsefullt initiativ som inspirerar, stöttar och driver unga att förverkliga sina drömmar. Under 2015 genomförde vi tillsammans med våra underentreprenörer ett projekt där elva ungdomar från Fryshuset erbjöds sommarjobb inom vår förvaltningsverksamhet i Stockholm, Göteborg och Malmö. Det är ett projekt vi ämnar fortsätta med under 2016.

”Det är viktigt att näringslivet börjar se de resurser som finns ute i våra miljonprogram. Det finns en enorm kompetens som måste tas tillvara på och därför betyder det mycket att Kungsleden ser detta.”

Lotta Lundberg, chef för näringslivssamarbeten & fundraising, Fryshuset



AFFÄRSETIK

Kungsleden har under året genomfört en kartläggning av korruptionsrisker. Utifrån kartläggningen har vi bedömt att de huvudsakliga riskerna finns vid externa kontakter och i hanteringen av stora ekonomiska belopp. Förvaltningsverksamheten, utvecklingsenheten och transaktionsverksamheten är identifierade som riskområden.

Sedan 2012 finns en uppförandekod och en etisk policy som samtliga medarbetare och underleverantörer ska ta del av och arbeta efter. Under 2015 har en särskild intern uppförandekod arbetats fram som implementeras i organisationen under 2016. Den förtydligar bland annat medarbetaransvaret.



HÄLSA OCH SÄKERHET

Hälsa och säkerhet är ett prioriterat område och inom förvaltningsverksamheten har vi tagit fram riktlinjer som våra medarbetare och underleverantörer ska arbeta utifrån. Vi genomför varje kvartal kampanjer för att påminna om säkerhetsarbetet kring exempelvis snörasskydd, halksäkerhet och taksäkerhet.

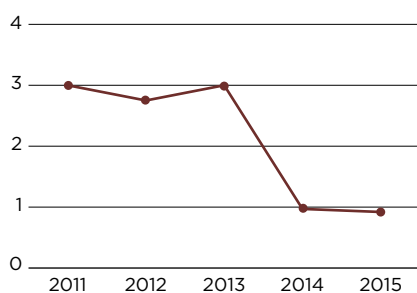
Kungsledens sjukfrånvaro är låg vilket vi är stolta över. Vi arbetar ständigt för att fortsätta att minska den bland annat genom ett friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per medarbetare och år. Därtill har vi samarbetsavtal med SATS och Nordic Wellness vilket ger våra medarbetare fördelaktiga medlemsavgifter.

Utöver våra medarbetares välmående arbetar vi för att se till att våra kunder vistas i trygga och säkra miljöer. Under året har det inträffat en hälsa- och säkerhetsincident. En lokal fick utrymmas på grund av att hyresgästen klagade på allergiska besvär. Orsaken var ett påskyndat renoveringsarbete där torkti-

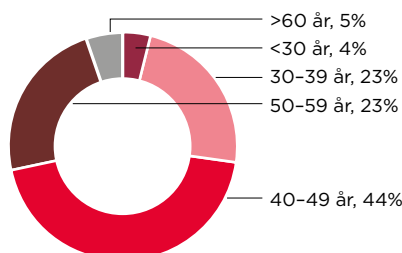
der vid golvläggning inte följts och därför utlöst en kemisk reaktion. Problemet åtgärdades omedelbart och en temporär lokal ordnades åt hyresgästen.



SJUKFRÅNVARO, %

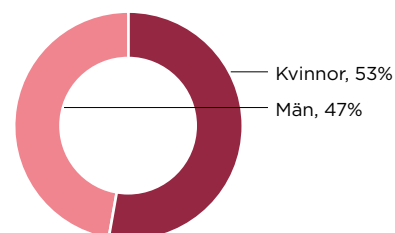


ÅLDERSFÖRDELNING TJÄNSTEMÄN, %¹



1. Inkluderar endast tillsvidareanställda.

KÖNSFÖRDELNING, %



Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på www.kungsleden.se/kungsleden/hallbarhet/ där du också hittar vår kompletterande GRI-bilaga.

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är sedan 1999 noterad på Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till 11 011 Mkr. Under året har Kungsledens aktie stigit med 5 procent.

Kungsledens aktie hade en försiktigt positiv utveckling under 2015. Betalkursen vid årets början var 57,50 kronor och vid årets utgång 60,50 kronor, vilket är en ökning med 5 procent. Årets lägsta kurs noterades den 8 juni och var 52,75 kronor. Den högsta kursen noterades den 18 februari och var 69 kronor. Lämnad utdelning i april 2015 uppgick till 1,50 kronor per aktie.

AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Under året har Kungsleden aktiekapital varit oförändrat på 75 834 480 kronor. Det totala antalet aktier under året har varit 182 002 752.

Under 2015 omsattes 105 miljoner (96) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 6,4 miljarder kronor (4,5).

AKTIEÄGARE

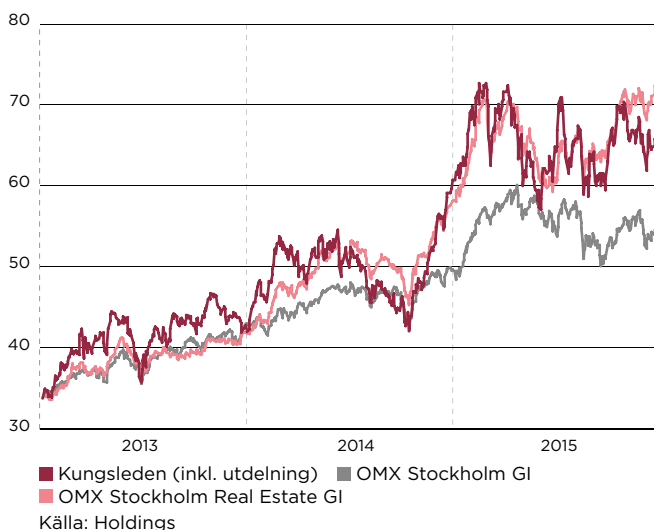
Antalet aktieägare per den 31 december 2015 uppgick till 21 822 (18 663). De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 34,4 procent (34,3) av kapital och röster. Största aktieägare är Gösta Welandson och bolag, vars innehav under året ökat till 13,7 procent (13,3).

Andelen utländska aktieägare uppgick vid årsslutet till 35 procent och andelen svenska aktieägare till 65 procent.

UTDELNINGSPOLICY

Bolagets nya utdelningspolicy som gäller från och med utdelningen för 2015 innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2015 ökade förvaltningsresultatet med 32 procent. För 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kr per aktie, vilket innebär en ökning av utdelningen med 33 procent mot föregående år. Den föreslagna utdelningen motsvarar knappt 40 procent av förvaltningsresultatet.

AKTIENS TOTALAVKASTNING 2013-2015, SEK

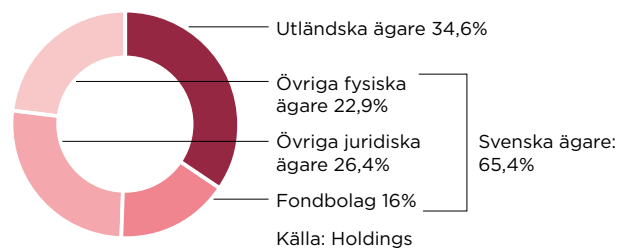


NYCKELTAL PER AKTIE

	2015
Utdelning, kr	1,50
Aktiens totalavkastning, %	9,7
Aktiens direktavkastning, %	2,5
Förvaltningsresultat, kr	5,31
Periodens resultat, kr	2,78
Eget kapital, kr	51,28
EPRA NAV ¹	54,76
Kassaflöde från rörelsen, kr	-1,88

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

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2015



AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2015

Största aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %
Gösta Welandson och bolag	24 885 002	13,7
Länsförsäkringar Fonder	13 316 416	7,3
Olle Florén och bolag	4 925 665	2,7
Norges Bank Investment Management	3 533 228	1,9
SHB Fonder	3 295 234	1,8
Andra AP-Fonden	2 845 215	1,6
TR Property Investment Trust	2 592 366	1,4
Swedbank Robur Fonder	2 508 619	1,4
iShares (BlackRock)	2 496 378	1,4
DNB Fonder	2 221 282	1,2
Summa 10 största aktieägarna	62 619 405	34,4
Styrelse och ledning	164 536	0,1
Utländska aktieägare, övriga	54 418 614	29,9
Svenska aktieägare, övriga	64 800 197	35,6
Totalt	182 002 752	100,0

FEM SKÅL TILL ATT ÅGA KUNGSLEDEN

Kungsleden är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Sedan 2013 år vår affärsidé att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtregioner såsom Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås för att leverera en attraktiv totalavkastning.

Redan 2015 uppnådde vi våra långsiktiga mål för 2017 vilket visar att strategin som vi arbetar utefter fungerar och organisationen vet vart vi är på väg.

FEM SKÅL TILL ATT ÅGA KUNGSLEDEN

1. Vi har en tydlig strategi för att skapa tillväxt med kvalitet. Valet att koncentrera fastighetsportföljen till storstadsregioner och utvalda tillväxtområden – så kallade kluster – samt att växa portföljen i dessa områden bekräftas av den starka urbaniseringstrenden i våra storstäder. Tjänstesektorn växer på bekostnad av industrin vilket ökar efterfrågan på kontorslokaler i tillgängliga lägen.
2. Vi har en definierad klusterstrategi, vår bärande idé. Vi samlar fastigheter i utvalda områden med en stark tillväxt och drivkraft, hög tillgänglighet nära knutpunkter och leder samt en bra blandning mellan kontor, handel och bostäder. Utöver att detta skapar betydande synergier i förvaltningsarbetet, kan vi stärka vårt erbjudande till våra hyresgäster genom ökad kunskap om området, möjlighet att tillföra området den service hyresgästerna önskar samt komma närmare hyresgäster och presumtiva kunder genom en lokal närvaro. Dessutom kan vi som en tongivande aktör i området påverka stadsutvecklingsplaner och profilera området.
3. Vi är väl organiserade för att över tid nå målet om att bli Sveriges mest lönsamma fastighetbolag. Vi har en bra och noga sammansatt styrelse och affärsledning med lång och bred erfarenhet där alla kompletterar varandra. Därutöver har vi en stark organisation med kompetenta medarbetare som gemensamt arbetar utifrån vår strategi och affärs-

”Marknaden har nu börjat se den positionsförflyttning som bolaget gjort”

Gösta Carlberg, analytiker tidningen Aktiespararen

”För mig och för oss på Länsförsäkringar Fastighetsfond står Kungsleden för ett företag som gör en förändringsresa.”

Peter Norhammar, Länsförsäkringar Fastighetsfond, 2:a största aktieägare

modell vilket bidrar till stabila kassaflöden över tid. Under 2015 har hela organisationen genomlyst våra tolv viktigaste affärsprocesser i projektet Kungsledens Flöden och utvecklat dessa för att uppnå en operationell verksamhet av yttersta klass. Affärsprocesserna är sedan hösten 2015 implementerat i organisationen.

4. Vi har byggt upp en portfölj av projektfastigheter i tidiga skeden som på sikt kommer generera värde för bolaget, där vi förädlar och utvecklar befintliga fastigheter utifrån användningsområdet, detaljplaner och bostadsrätter. Tillsammans med flera spännande hållbarhetsprojekt där vi bland annat implementerar nya tekniker för att minska energikostnader och förbättra miljön i lokalerna höjer vi kvaliteten i våra fastigheter vilket över tid bidrar till en värdeökning.
5. Vi har genomgått en omfattande och spännande förvandling från ett transaktionsdrivet fastighetsbolag till att idag vara en långsiktig förvaltare. Effekten av strategiomvandlingen kan vi redan se i verksamheten och i att vi i för-tid uppnått våra mål för 2017. Vi fortsätter vår resa mot att bli Sveriges största och mest lönsamma fastighetsbolag.

Vi har även valt att ansluta oss till Byggvarubedömningen, ett system för att bedöma byggmaterial utifrån ett miljöperspektiv. Systemet gör det lättare att välja byggprodukter som inte innehåller farliga kemikalier eller påverkar inomhusluften negativt.

Utvecklingen av nya material är ett område som vi följer noga. Genom att använda nya moderna material och tekniker kan vi som fastighetsägare på ett kostnadseffektivt sätt minska energiförbrukningen i våra fastigheter, vilket inte bara är positivt för oss utan även samhället i stort.



NYA HÅLLBARHETS- LÖSNINGAR

För oss är det viktigt att ligga i framkant och utmana fastighetsbranschen i allt vi gör. Även inom hållbarhet. Våra förvaltare testar och utvärderar bland annat nya tekniklösningar som bidrar till en ökad hållbarhet i våra fastigheter samt att vi möter våra ställda mål.

En ny lösning som vi testar på en fastighet på Finnslätten i Västerås är produkten SmartLight. En "ljuskub" innehållande prismor som förstärker det naturliga dagsljuset och på detta sätt kan minska behovet av elektrisk belysning på dagen. Prismorna har visat sig vara så pass effektiva att behovet av elektriskt ljus i princip är obefintligt på dagen oavsett väderlek.



Solfångare som solavskärmning

För en fastighetsägare som Kungsleden har energiförbrukning ett stort fokus bland förvaltare, tekniska förvaltare och vår miljöorganisation. Med omkring 300 fastigheter i beståndet gör energiförbrukningen ett stort avtryck på både miljö och resultaträkning. Att minska detta avtryck medför fördelar för samhället i stort och för företagets resultat.

Ett projekt som nyligen genomförts är installationen av en stor solcellsanläggning på fastigheten Älvsborg 178:8 i Göteborg. Solceller monteras på fasaden i form av solavskärmning vilket gör att inomhustemperaturen hålls nere och därmed minskar behovet av kylning i lokalen samtidigt som solens energi tas tillvara. Installationen omfattar 42 kW och beräknas generera 38 000 kWh per år vilket kan likställas med vad sju lägenheter gör av med. Projektet har en avkastning på 12 procent per år och en beräknad återbetalningstid på cirka åtta år.

Älvsborg 178:8, Göteborg

FINANSIERING SOM SKAPAR EXPANSIONSMÖJLIGHETER

Under 2015 har våra räntekostnader fortsatt att minska, som en följd av att delar av upplåningen refinansierats samt att gamla swappar med hög fast kupong lösts i förtid i samband med att ny räntesäkring upptagits. Tack vare detta står Kungsleden inför en lägre snittränta kommande år samtidigt som räntekänsligheten minskat. Utöver att skapa förutsättningar för bolagets fortsatta utveckling – genom att minimera kostnaderna för kapital och upplåning – ska finansieringsverksamheten även bidra till att över tid stabilisera bolagets resultat.

EGET KAPITAL

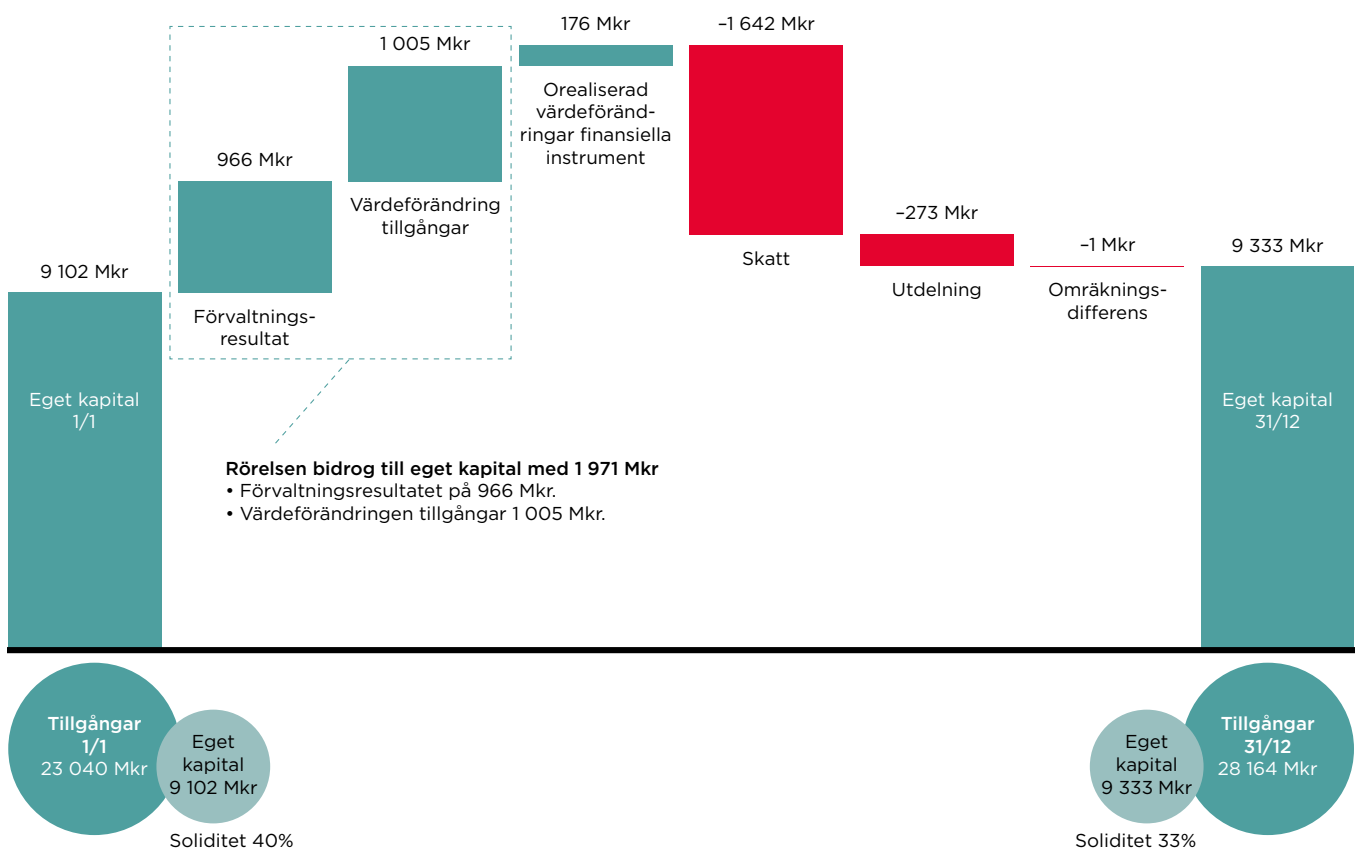
Kungsledens målsättning är att soliditeten ska vara minst 30 procent. Vid årsskiftet uppgick soliditeten till 33 procent (40). Under året ökade det egna kapitalet till 9 333 Mkr (9 102) och avkastningen på det egna kapitalet uppgick till 5,5 procent (-8,6). Rensat från effekten av reservering för skattedom under det fjärde kvartalet uppgick avkastningen till 18,3 procent. Målet är att Kungsleden över tid ska uppnå en högre avkastning på eget kapital än jämförbara börsnoterade fastighetsbolag.

Kungsledens likviditetsställning är fortsatt god, under året

erlades skatt om 1 306 Mkr, hänförlig till en historisk skattedom från åren 2004-2007, som reserverades och betalades under fjärde kvartalet 2015. Skuldvolymen ökade netto med 5 781 Mkr efter nettoförvärv av fastigheter och löpande amortering. Likvida medel vid årets utgång uppgick till 441 Mkr jämfört med 1 437 Mkr vid dess början. Per den 31 december uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjad checkräkningskredit och outnyttjad del av syndikerat låneavtal till 1 057 Mkr (3 230).

Huvuddelen av beredskapen låg i outnyttjade krediter som uppgick till 616 Mkr (1 793).

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING



LÖPTIDER HAR FÖRLÄNGTS UNDER 2015

Kungsledens viktigaste finansieringsform är räntebärande skulder, som utgjorde 64 procent av bolagets finansiering per 31 december 2015. Låneportföljen uppgick nominellt till 17 456 Mkr (11 675). Portföljen består huvudsakligen av kreditavtal med banker och obligationslån som utgivits på kapitalmarknaden. Kungsledens bankfinansiering bygger på bilaterala avtal med enskilda banker och tre syndikerade krediter med flera banker. Tack vare tillgången till nyupplåning till attraktiva villkor har Kungsleden möjlighet att förvärva nya fastigheter samt investera i och utveckla befintliga fastigheter. Kungsleden eftersträvar en medelfristig löptid på sin upplåning och en jämn fördelning av förfallostrukturen. Genomsnittlig återstående löptid för upptagna lån var vid årsskiftet 3,6 år (2,6).

Som säkerhet för Kungsledens banklån ställs pant i fastigheter, aktier, internreverser samt borgensåtaganden. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla åtaganden var uppfyllda per 31 december 2015. Belåningsgraden mätt som räntebärande skulder i relation till fastighetstillgångarna uppgick till 64 procent (60). För lån där säkerheter ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen om ett nominellt belopp av 1 075 Mkr, var belåningsgraden 60 procent (49).

REFINANSIERING OCH NYUPPLÅNING

I slutet av 2015 finansierades förvärvet av Gärdet/Frihamnen via ett nytt låneavtal om ca 1,8 miljarder kronor och med en löptid på sex år. Vidare har ett antal befintliga låneavtal refinansierats under året vilket möjliggjort både förlängd duration i låneportföljen samt lägre snittränta. I samband med refinansieringarna har även belåningsgraden normaliserats utifrån den positiva värdejustering som skett i fastighetsbeståndet.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansnettot för helåret 2015 uppgår till -497 Mkr (-660), exkluderat resultat från intresseföretag. Räntekostnaderna har

minskat till följd av omförhandlingar av befintliga låneavtal samt sjunkande marknadsränta (Stibor 90 dagar). Den genomsnittliga räntemarginalen för upplåningen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och löftesprovisioner, minskade med cirka 0,5 procentenheter.

Utöver detta så har Kungsleden reducerat belastningen av gamla dyra ränteswappar och samtidigt ökat räntesäkringen framgent. Tillsammans har detta bidragit till att sänka snitträntan med cirka 1,3 procentenheter. Till följd av detta så har den sammantagna snitträntan för Kungsledens upplåning sjunkit kraftigt under året och uppgick per den 31 december 2015 till 2,7 procent (5,0).

NY RÄNTEBINDNING STABILISERAR RÄNTENETTOT

För att begränsa effekten på räntekostnaderna av förändringar i den korta marknadsräntan använder Kungsleden räntederivat i form av ränteswappar. Styrelsen fastställer årligen riktlinjer för hur stor andel av skuldernas räntor som ska vara bundna inom olika löptidsintervall. Ränteswapparna innebär att bolaget erhåller rörlig Stibor 90-dagarsränta och betalar fast ränta på längre löptider.

Under året löstes gamla ränteswappar till ett sammanlagt nominellt belopp om 3,8 Mdr. I samband med detta har nya ränteswappar om nominellt 7,5 Mdr ingåtts till aktuell räntenivå. Ränteswapparnas nominella belopp uppgick vid årets utgång till 12 030 Mkr (6 825). Därmed har 69 procent av de räntebärande skulderna per 31 december en längre räntebindningstid än ett år. Genomsnittlig räntebindningstid för upplåning och ränteswappar uppgick till 3,5 år (2,8), vilket är en effekt av nämnda omstruktureringar.

KÄNSLIGHETSANALAYS

Ränteswapparna marknadsvärderas löpande i enlighet med gällande redovisningsregler och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Om marknadsräntan avviker från den avtalade räntan i swapavtalet uppstår ett över- eller undervärde i

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

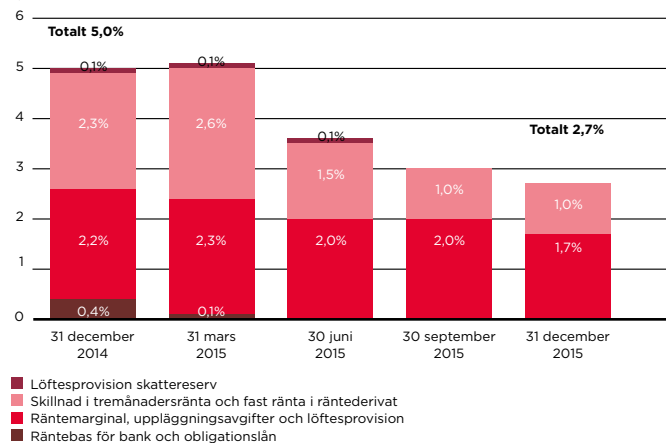
Per 31 december 2015, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat ¹	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2016	1 166	250	1 416			
2017	375	366	741	910	0,0	
2018	3 700		3 700	1 000	0,2	
2019	5 264		5 264	1 000	0,5	
2020	5 119		5 119	2 770	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%.

swapporföljen, vilket motsvarar marknadsvärdet. Marknadsvärdet redovisas som en skuld när värdet är negativt och som en tillgång vid positivt marknadsvärde. En förändring av marknadsräntan om +/-1%-enhet ger en förändring av swapparnas marknadsvärde med +618 Mkr/ -658 Mkr.

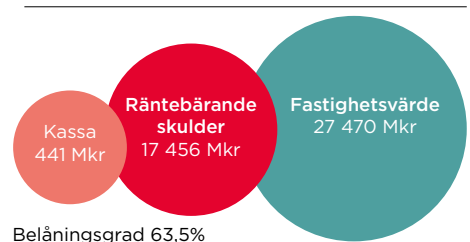
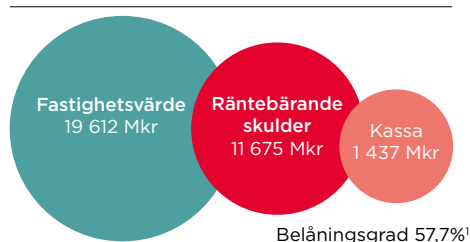
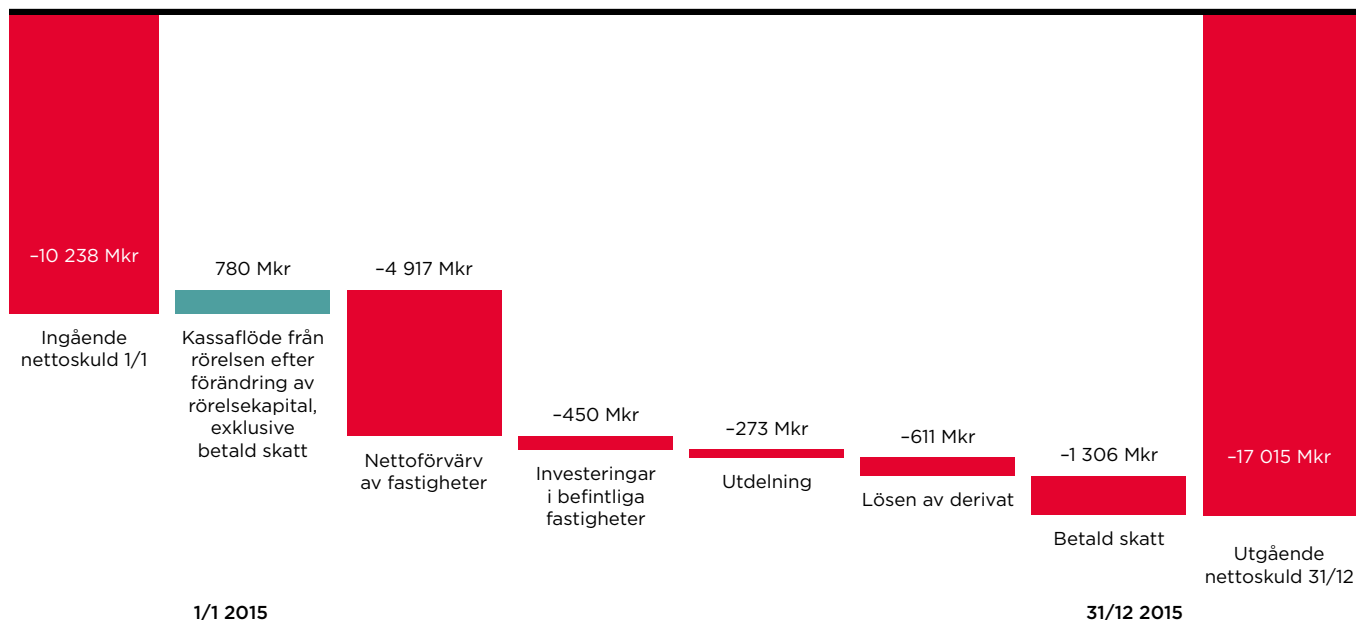
Per den 31 december 2015 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -347 Mkr jämfört med -1 134Mkr vid årets början. Det negativa marknadsvärdet minskar successivt genom den löpande räntebetalningen av den bundna räntan i swaptalen, som redovisas som räntekostnad och som belastar förvaltningsresultatet. Av värdeförändringen om 787 Mkr är -48 Mkr en effekt av nedgången i de längre marknadsräntorna, vilket motverkas av de löpande räntebetalningar i swapparna som minskade undervärdet med 224 Mkr under perioden. Utöver detta så har också lösen skett i samband med omstruktureringar, vilket minskat undervärdet med 611 Mkr.

SNITTRÄNTA¹



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

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER ÅRET



1. Exkl. lån Nordic Modular Group.

RISKÖVERSIKT

	DEFINITION	HANTERING
FINANSIERINGSRISK	Risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor.	Finanspolicyn anger hur stor andel av upplåningen som får komma från en enskild långivare. Policyn reglerar även hur stor andel av lånen som får förfalla till refinansiering inom ett år. Dessa riktlinjer i kombination med att Kungsleden kontinuerligt arbetar med låneportföljens förfallostruktur begränsar Kungsledens finansieringsrisk. Arbetet sker genom löpande diskussioner med existerande och potentiella långivare samt genom att använda alternativa finansieringsformer på kapitalmarknaden. Med syfte att begränsa finansieringsrisken ska inte den genomsnittliga löptiden på hela upplåningen understiga 2 år i enlighet med finanspolicyn.
RÄNTERISK	Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Ränterisk uppkommer i Kungsledens verksamhet när finansiering sker med kort räntebindningstid. Detta medför en osäkerhet i hur stor finansieringskostnaden kommer att bli i framtiden.	Kungsleden eftersträvar en välavvägd räntebindning bland annat för att inte behöva betala kostnader för eventuella lösen i förtid av bundna lån vid fastighetsförsäljningar och refinansieringar. För att begränsa ränterisken från förändringar i marknadsräntan används räntederivat i form av ränteswappar. En ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Kungsleden har i samtliga swapavtal valt att betala en fast ränta för att erhålla en rörlig ränta motsvarande Stibor 90-dagar på viss avtalad löptid. Därmed ökas räntebindningstiden och förutsägbarheten i den löpande räntekostnaden.
LIKVIDITETSRIK	Risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att klara löpande betalningsåtaganden	Storleken på de likvida finansiella tillgångarna och outnyttjat kreditutrymme ska tillgodose behovet av transaktionslikviditet och kraven på likviditetsreserv. Likviditeten ska vid varje tillfälle motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Överskottslikviditet används i första hand för att lösa räntebärande lån då detta ger bättre avkastning än att placera pengar hos kreditinstitut.
SKATTERISKER	Förändringar i de regelverk som styr bolags- och fastighetsskatt, såsom exempelvis ändrade avdragsmöjligheter för räntor eller förändrad bolagskattesats, kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet såväl positivt som negativt. Även ändrad tillämpning av befintliga regler och föreskrifter kan få stor betydelse för fastighetsbranschen och därmed även för Kungsleden. ¹	Kungsleden arbetar proaktivt med hantering av koncernens skatterisker genom tydliga integrerade rutiner och kontroller liksom ett tätt samarbete med övriga finansfunktioner, förvaltningen och transaktionsteamet. Koncernens skatterisker och processerna för dessa kommuniceras kontinuerligt med styrelsen och revisionsutskottet. Komplexa skattefrågor analyseras tillsammans med externa rådgivare. Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde är avhängig politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet, samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor får bäras av fastighetsägaren.
RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING	Kungsleden redovisar sina fastigheter till verkligt värde (marknadsvärde) vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas dels av kontrakts- och kundstruktur samt Kungsledens egen förmåga att förädla och utveckla fastigheterna, dels av yttre faktorer som påverkar utbud och efterfrågan såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav.	Kungsleden arbetar aktivt med riskspridning vad gäller lokal- och hyresgäst kategorier, geografi och kontraktstorlek. En genomsnittlig kontraktslängd på fem år medför att förändringar i marknadshyror inte får någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. Målet är en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer. Värderingsrisken begränsas genom att varje fastighet värderas enskilt, både internt och externt. Kungsledens omfattande transaktionserfarenhet gör att värderingsrisken begränsas.

1. För ytterligare information om Kungsledens skattesituation se not 3 och 10 eller kungsleden.se

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	-10%	-5%	0%	5%	10%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-2 747	-1 374	-	1 374	2 747
Soliditet, %	27,6	30,5	33,1	35,6	37,9
Belåningsgrad, %	70,6	66,9	63,5	60,5	57,8

Tabellen visar Kungsledens resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändras +/- 5-10 procent.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga långsiktiga värden för aktieägarna. Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning fokuserar Kungsleden på det viktigaste och därmed begränsas riskerna i verksamheten.

Kungsleden har som börsbolag en bolagsstyrning som uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valberedningen. Dessa dokument finns tillgängliga på Kungsledens webbplats. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelse, VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, instruk-

tioner för styrelsens utskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

TILLÄMPNING AV KODEN

Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara" redovisar Kungsleden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2015 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Styrelsen fastställde 2013 en ny affärsstrategi. Ett av målen var att Kungsleden 2017 skulle ha en större och bättre strukturerad fastighetsportfölj. I tre år har bolaget nu konsekvent arbetat med att omdana ett spretigt fastighetsbestånd med begränsad potential och under verksamhetsåret 2015 nådde vi målet i förtid.



Kungsleden har de tre senaste åren förvärvat nya strategiska fastigheter för 14 miljarder kronor och avyttrat icke-strategiska fastigheter och andra tillgångar, inklusive dotterbolaget Nordic Modular Group, för över 13,4 miljarder kronor. Idag utgör kontor nästan två tredjedelar av fastighetsvärdet och nära 60 procent av portföljen ligger i storstadsregionerna med särskild tonvikt i Stockholm. Kungsleden har idag en fastighetsportfölj med god löpande intjäning som har alla förutsättningar att ge en konkurrenskraftig totalavkastning över tiden.

Vi har också kommit till rätta med bolagets historiskt höga finansieringskostnader genom aktiva låneförhandlingar och omstrukturering av ränteswapportföljen.

Förhållandena på marknaden har under denna tid visserligen varit gynnsamma med hög transaktionsvolym, fallande räntor och god tillgång till finansiering. Men som alltid är det förmodligen att vara aktiv och hitta de rätta affärerna som räknas. Kungsledens företagsledning och hela organisationen har all heder av det förändringsarbete som utförts. Den strategiska omvandlingen har kunnat genomföras trots de stora skatteprocessriskerna som hängt över bolaget. Sedan december 2015 är nu antligen alla segdragna skatteprocesser avslutade.

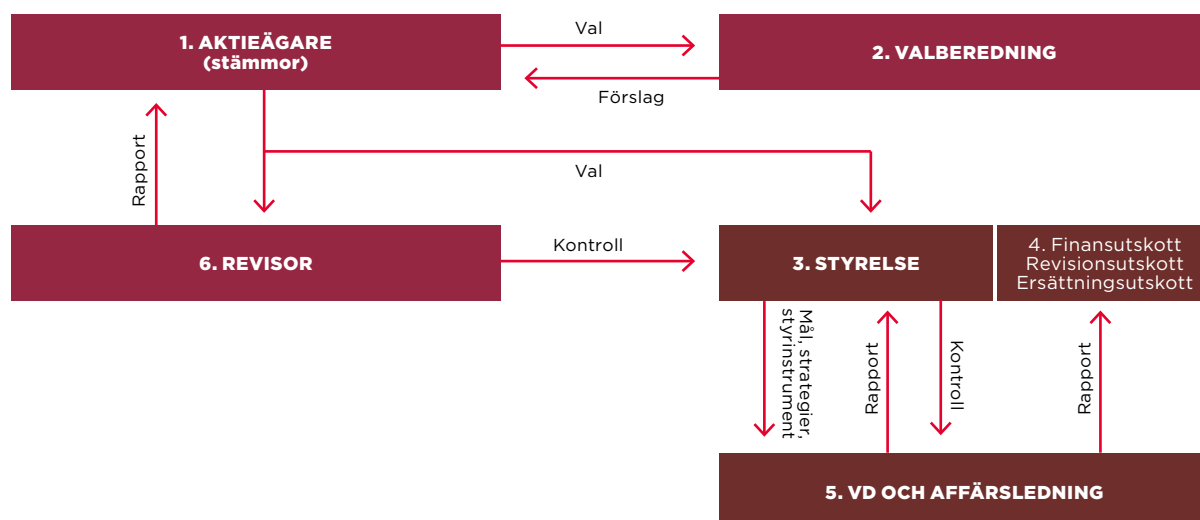
I sitt VD-ord talar Biljana Pehrsson om att Kungsleden avslutat den första etappen på sin strategiska resa. Vilken roll

har då styrelsen spelat? Efter att initialt beslutat om själva strategin har styrelsen under hela denna första etapp haft stort inflytande över strategins konkreta genomförande och avvägt expansionstakt mot finansiell risk. Alla större förvärv och avyttringar har varit föremål för styrelsens aktiva granskning och ställningstagande före avslut. I nära två år har sammansättningen av styrelsen varit oförändrad. Vi har kunnat bygga upp ett gemensamt kunnande om bolaget och dess styrkor, svagheter, möjligheter och risker. Vi har kunnat föra en öppen diskussion där ledamöterna kompletterar varandra väl, med finansiell och fastighetskompetens med olika inriktning.

Eftersom Kungsleden ligger före tidtabell har styrelsen mot slutet av 2015 sett det som sin uppgift att ta ut kompassriktningen för nästa etapp på Kungsledens resa mot att bli ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Resultatet är den affärsplan för tiden fram till år 2020 som presenteras mer i detalj på annan plats i denna årsredovisning. Styrelsen har fortsatt att använda de tidigare utvecklade modellerna för finansiell planering för att analysera effekterna på kapital och likviditet av olika offensiva men också negativa scenarier för tiden fram till 2020. Nya finansiella mål har efter detta arbete formulerats och presenterats i början av 2016.

Under etappen 2013–2015 var temat expansion under finansiell balans. För den etapp som nu börjar fortsätter den finansiella sundheten att vara ledstjärnan men nu ligger accenten snarare på det operationella värdeskapandet – att verkligen uppnå finansiella resultat med hjälp av den skapade fastighetsportföljen. Förädlingen av beståndet kommer att fortsätta genom försäljningar, selektiva tilläggsförvärv och utökade projektinvesteringar. Endast en kontinuerligt optimerad fastighetsportfölj kan bygga och trygga långsiktigt och varaktigt aktieägarvärde.

Göran Larsson, styrelsens ordförande



1. ÅRSSTÄMMA

På årsstämman behandlas de frågor som följer av Kungsledens bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Kungsledens bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen. En aktieägare i Kungsleden, Gösta Welandson med bolag, äger aktier som direkt eller indirekt representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Gösta Welandson med bolag har per den 31 december 2015 ett innehav om 13,7 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2014 hölls den 23 april 2015. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, val av valberedning samt ändring av bolagsordningen för att möjliggöra ytterligare ett aktieslag (preferensaktier). Styrelsens ordförande och bolagets VD redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2014. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2015 kommer att äga rum den 28 april 2016 på Kungsledens huvudkontor på Warfvinges väg 31 i Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens webbplats.

Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska. Styrelsen har med hänsyn till Kungsledens ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart ansett att övrigt material inför stämman endast ska tillhandahållas på svenska. Av samma skäl erbjuds inte heller distansdeltagande eller simultantolkningar av stämmoförhandlingar. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av VD:ns anförande samt protokoll från stämman att finnas tillgängliga på Kungsledens webbplats.

Läs mer om Kungsledens årsstämma på www.kungsleden.se/bolagsstammor

2. VALBEREDNING

Valberedningen lämnar förslag till val av ordförande på årsstämman, styrelse och dess ordförande, samt arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna. Valberedningen lämnar även förslag till val av revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägars intressen. Instruktionen för valberedningens arbete finns tillgänglig på bolagets webbplats.

Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman för en period som sträcker sig till och med nästkommande årsstämma. Valberedningen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter. Tre av ledamöterna ska representera de aktieägare som den 31 januari är bland de röstmässigt största ägarna och som dessutom önskar delta i valberedningsarbetet samt styrelsens ordförande. Sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. Minst en av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolagets aktieägare på sätt som anges i Koden. Valberedningens sammansättning offentliggörs så snart valberedningen utsetts.

På årsstämman 2015 valdes Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Göran Larsson, Krister Hjelmstedt samt Martin Jonasson till ledamöter i valberedningen. Göran Larsson ingår även i valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande. Till valberedningens ordförande utsågs Eva Gottfridsdotter-Nilsson.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det genom att skicka e-post eller brev till valberedningen. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.

Valberedningen

Sammansättning i mars 2016

- Eva Gottfridsdotter-Nilsson, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning, ordförande

- Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag, tillika styrelseordförande i Kungsleden
- Krister Hjelmstedt, nominerad av Olle Florén med bolag
- Martin Jonasson, nominerad av Andra AP-fonden

För ytterligare information om valberedningen hänvisas till www.kungsleden.se/valberedning

3. STYRELSE

Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktigt inom styrelsen.

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och eventuella suppleanter utses på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På årsstämman 2015 omvaldes Göran Larsson, Charlotte Axelsson, Joachim Gahm, Liselotte Hjorth, Lars Holmgren, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Göran Larsson till ordförande. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen medan en av styrelsens ledamöter anses vara beroende i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar utifrån en arbetsordning som fastställs årligen. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive VD:ns ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske samt dagordningen för dessa möten. Styrelsen antar även instruktioner för arbetet i styrelseutskotten och anger formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsen ska sammanträda minst nio gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen sänds i förväg till samtliga ledamöter.

I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska se till att Kungsledens revisorer minst en gång per år personligen närvarar och för styrelsen presenterar sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll.

Möjlighet att lämna förslag till styrelsen finns via e-post till styrelsen@kungsleden.se

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag, inklusive Kodens samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investeringar samt finansiering. Styrelsen ansvarar för att löpande följa upp verksamheten och säkerställa att riktlinjer samt organisation och ledning är ändamålsenliga, att hållbarhetsfrågor beaktas

och att den interna kontrollen är god. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledaråterväxten.

Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn kvalitet i den finansiella rapporteringen. Det sker bland annat genom instruktioner för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen, genom kommunikationspolicyn samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från revisorer eller revisionsutskottet.

Årsredovisning, halvårsrapporten samt bokslutskommunikén behandlas och godkänns av styrelsen. Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att avge delårsrapporterna för tredje kvartalet 2015 samt första kvartalet 2016, samt att säkerställa kvaliteten i finansiella presentationer och pressmeddelanden.

Ordförandes ansvar

Styrelseordföranden leder arbetet i styrelsen och ska se till att styrelsens beslut verkställs. Ordföranden företräder även bolaget i ägarrelaterade frågor.

Ordföranden har en löpande dialog med VD:n och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

4. STYRELSEUTSKOTT

Styrelsen har inom sig inrättat finans-, revisions- respektive ersättningsutskott, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område. Arbetet sker utifrån framtagna instruktioner för respektive utskott. Styrelsen utser ledamöterna till utskotten inom sig.

5. AFFÄRSLEDNING

Bolagsledningen utgörs av en affärsledning som per mars 2016 består av bolagets VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör, vVD/Chef fastighetsinvesteringar, fastighetsutvecklingschef, regionchefer, kommunikation och marknadschef samt juridikansvarig. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med VD ärenden för styrelsen. VD fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för VD-instruktionen efter samråd med affärsledningen.

Verkställande direktör

Kungsledens VD ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten. VD utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av VD-instruktionen framgår bland annat att VD är ansvarig för bolagets förvaltning, styrelserapportering samt frågor som kräver beslut av eller anmälan till styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapporter och årsredovisning, beslut om större köp, försäljningar, större investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av större lån eller garantier över viss nivå.

6. EXTERNA REVISORER

De externa revisorerna granskar styrelsens och VD:ns förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. KPMG AB är vald till revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2016. Auktoriserade revisorn

George Pettersson är huvudansvarig revisor. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit rådgivning kring transaktioner, skatt och administration. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2015 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 3 Mkr (3).

Styrelsens arbete under 2015

Under 2015 sammanträdde styrelsen elva gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid sex tillfällen i samband med köp- och försäljningsfrågor samt finansieringsfrågor. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen nedan. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, organisation, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, värdering av fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, förslag till ändring av bolagsordningen för att möjliggöra utgivande av preferensaktier, försäljning av kvarvarande andel av intresseföretaget Nordic Modular Group, skattesituation och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör och juridikansvarig, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Finansutskottet

Finansutskottet ger arbetet med finansiering ett särskilt forum. Utskottet ska bistå styrelsen med förslag i finansieringsfrågor, finansiella mål på kort och lång sikt, frågor rörande bolagets finansiella risker, säkringsåtgärder samt andra uppgifter inom ramen för bolagets finanspolicy.

Finansutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Joachim Gahm (ordförande), Liselotte Hjorth och Lars Holmgren. Under 2015 har utskottet sammanträtt vid fem tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens VD, ekonomi- och finansdirektör och finansansvarig närvarat.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungsledens interna kontroll- och styrsystem och kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår även valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisorer liksom förslag på revisorsarvoden.

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelse-

sammanträdet består av Göran Larsson (ordförande), Charlotte Axelsson och Lars Holmgren. Under 2015 har utskottet sammanträtt vid fem tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, economichef samt bolagets externa revisor närvarat.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, ramar för ersättningar till ledande befattningshavare samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, arvoden, förmåner och avgångsvederlag. Utskottet arbetar utifrån de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutar om.

Ersättningsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Charlotta Wikström (ordförande), Göran Larsson och Kia Orback Pettersson. Under 2015 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens VD närvarat.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner. Utvärderingen syftar till att säkerställa väl fungerande processer för informationsinsamling, rapportering, analys, planering och beslutsfattande. Utvärderingen syftar även till att säkerställa att styrelsen har nödvändig kompetens. Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör underlag för nomineringsarbetet.

Utvärderingen 2015 genomfördes med hjälp av det externa rådgivningsföretaget Nordic Investor Services, som sedan ett antal år tillbaka levererar styrelseutvärderingstjänster till Kungsledens styrelse. Utvärderingen 2015 bestod av ett utifrån bolagets verksamhet specialanpassat webbaserat frågeformulär. Ett antal centrala områden granskades. De viktigaste av dessa var styrelsens sammansättning och expertis, dynamiken bland styrelseledamöterna, Kungsledens fortsatta utveckling med fokus på strategiarbetet samt styrelsens framtida utmaningar. Resultatet sammanställdes sedan av Nordic Investor Services och presenterades av styrelsens ordförande på styrelsemötet i december. Resultatet av utvärderingen visar att styrelsen arbetar effektivt och har en bred erfarenhet och god kompetensbas. Klimatet är öppet och det finns en stor tillit mellan styrelsens ledamöter. Samtliga styrelseledamöter arbetar effektivt och visar stort engagemang i sina roller.

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2015		Styrelse	Finansutskott	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Göran Larsson	○	11/11		3/3	○ 5/5
Charlotte Axelsson		10/11			5/5
Joachim Gahm		10/11	○ 5/5		
Liselotte Hjorth		11/11	5/5		
Lars Holmgren		10/11	5/5		5/5
Kia Orback Pettersson		11/11		3/3	
Charlotta Wikström		10/11		○ 3/3	

○ - ordförande i styrelse/utskott

Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman.

BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2015 (KRONOR)	Ordförande	Ledamot
Styrelse	450 000	200 000
Utskott	30 000	30 000

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2015 ska Kungsleden tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera de ledande befattningshavarna att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga, enkla och mätbara. Ersättningen till de ledande befattningshavarna ska i normalfallet bestå av en fast och en rörlig del. Den rörliga delen ska baseras på den ledande befattningshavarens prestation i förhållande till i förväg fastställda mål i enkla och transparenta konstruktioner samt ha ett förutbestämt tak.

Den fasta lönen till ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar, erfarenhet och prestation. Bolagsledningens rörliga ersättning ska i normalfallet maximalt ligga i intervallet 25–75 procent av den fasta lönen och baseras på den ledande befattningshavarens prestation i förhållande till i förväg fastställda mål för bolagets och respektive affärsområde/regions resultatnivå.

Storleken på ersättningar som utgått för 2015 framgår av not 7. Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2016 är justerade vad avser rörlig ersättning till vd och vice vd:ar vilka föreslår erhålla ett maximalt utfall om 100 procent av den fasta lönen. I syfte att främja vd:s och vice vd:ars eget aktieinnehav i bolaget skall, vid ett utfall om 100 procent, hälften av den rörliga ersättningen användas för förvärv av aktier i Kungsleden. Vid ett utfall som understiger 100 procent utgår rörlig ersättning med maximalt 75 procent utan krav på förvärv av aktier. Kostnaden för rörliga ersättningar som kan utgå enligt de rikt-

linjer som kommer att föreslås årsstämman 2016 beräknas uppgå till maximalt 13 Mkr, exklusive sociala avgifter samt om de rörliga ersättningarna faller ut till fullo.

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras.

Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets interna kontroll. VD har det löpande ansvaret för att intern styrning och kontroll upprätthålls. Kungsledens interna kontroll vilar på den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen.

Riskbedömning

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin finansiella rapportering. Kungsleden är ett processororienterat bolag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina affärsprocesser.

En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser samt IT-system.

Exempel på styrdokument är det verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram. De används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag för värderingar.

Kontrollaktiviteter

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processorienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processorienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

Information och kommunikation

Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid varje ordinarie styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen en gång om året.

Kungsleden har en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler.

All information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. VD samt vVD är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

Uppföljning

Styrelsen begär från företagsledningen kontinuerligt bedömningar av risker i verksamheten. Resultaten sammanställs i rapporter och redovisas för revisionsutskottet.

Kungsleden har ingen internrevisionsfunktion. Den interna kontrollen bedöms vara god och ändamålsenlig för en organisation av Kungsledens storlek, varför styrelse och ledning inte ser något behov av en internrevisionsfunktion.

STYRELSE



Övre raden: Joachim Gahm, Lars Holmgren, Charlotte Axelsson och Liselotte Hjorth.
Nedre raden: Charlotta Wikström, Göran Larsson och Kia Orback Pettersson.

GÖRAN LARSSON **STYRELSEORDFÖRANDE**

Född 1944, fil pol mag. Invald i styrelsen 2013. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Hestra-Handsken AB, Hestraviken AB och Mappa Invest AB. Styrelseledamot i Bratt International AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. Innehar 20 000 aktier i Kungsleden.

CHARLOTTE AXELSSON **STYRELSELEDAMOT**

Född 1948, förvaltningssekononom. Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i AFF Service AB, Slättö Förvaltning AB och Vasallen AB. Styrelseledamot i stiftelsen MHS-bostäder. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 1 333 aktier i Kungsleden.

JOACHIM GAHM **STYRELSELEDAMOT**

Född 1964, civilekonom. Invald i styrelsen 2011. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Arise AB. Styrelseledamot i Catella AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 2 666 aktier i Kungsleden.

LISELOTTE HJORTH **STYRELSELEDAMOT**

Född 1957, Ekonomexamen. Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot East Capital Explorer AB, Hoist Finance AB och White arkitekter Aktiebolag. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 6 666 aktier i Kungsleden.

LARS HOLMGREN **STYRELSELEDAMOT**

Född 1952, kemiekonom. Invald i styrelsen 2011. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Cliens Kapitalförvaltning AB och Nordic Modular Group AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 6 666 aktier i Kungsleden.

KIA ORBACK PETERSSON **STYRELSELEDAMOT**

Född 1959, civilekonom. Invald i styrelsen 2010. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsbolaget Riksdalen, Svefa Holding AB, Teracom Boxer Group AB och Friskis&Svettis Riks. Styrelseledamot i JM AB och Odd Molly International AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 2 266 aktier i Kungsleden.

CHARLOTTA WIKSTRÖM **STYRELSELEDAMOT**

Född 1958, civilekonom. Invald i styrelsen 2009. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Botrygg AB och Forsen Projekt AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 14 666 aktier i Kungsleden.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2015 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.

AFFÄRSLEDNING



Övre raden: Gert Ternström, Ylva Sarby Westman, Sven Stork, Anders Kvist och Mats Eriksson.
Nedre raden: Malin Axland, Frida Stannow Lind, Biljana Pehrsson, Nicklas Arfvidsson och Marie Mannholt.

BILJANA PEHRSSON, VD

Född 1970. Anställd sedan 2013. Tidigare erfarenhet: vvd/Head of Real Estate på East Capital Private Equity, vd Centrumutveckling, styrelseledamot i Kungsleden åren 2011-2013. Innehar 25 000 aktier i Kungsleden.

ANDERS KVIST, VVD OCH EKONOMI/ FINANSDIREKTÖR

Född 1958. Anställd sedan 2012. Tidigare erfarenhet: Head of Group Treasury på SEB, ansvarig för kapitalförvaltningsverksamheten inom DnB och Skandia samt vd Skandia Liv. Innehar 40 333 aktier i Kungsleden.

YLVA SARBY WESTMAN, VVD OCH CHEF FASTIGHETSINVESTERINGAR

Född 1973. Anställd sedan 2009. Tidigare erfarenhet: vvd på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB. Innehar 3 333 aktier i Kungsleden.

MARIE MANNHOLT, KOMMUNIKATIONS- OCH MARKNADSCHEF

Född 1966. Anställd sedan 2014. Tidigare erfarenhet: Senior konsult inom fastighetsutveckling på Mannholt Consulting, marknadschef/senior projektledare på Centrumutveckling, marknadschef på BMW/Rover, regionchef på Volvo Personbilar. Innehar 2 666 aktier i Kungsleden.

FRIDA STANNOW LIND, FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF

Född 1967. Anställd sedan 2010, i nuvarande befattning sedan 2013. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef på Drott, Investment Manager på Niam, fastighetsutvecklingschef på Ebab. Innehar 2 953 aktier i Kungsleden.

SVEN STORK, REGIONCHEF STOCKHOLM

Född 1967. Anställd sedan september 2014. Tidigare erfarenhet: Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB. Innehar 0 aktier i Kungsleden.

NICKLAS ARFVIDSSON, REGIONCHEF GÖTEBORG

Född 1975. Anställd sedan 2005, i nuvarande befattning sedan 2008. Tidigare erfarenhet: Förvaltare på Vasakronan, distriktschef på ISS Facility Services. Innehar 366 aktier i Kungsleden.

GERT TERNSTRÖM, REGIONCHEF MALMÖ

Född 1962. Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2003. Tidigare erfarenhet: Arbetsledare på Skanska AB och Interoc AB, entreprenadingenjör på JM Bygg AB, förvaltare på JM Industrifastigheter AB. Innehar 9 333 aktier i Kungsleden.

MATS ERIKSSON, REGIONCHEF MÅLARDALEN

Född 1963. Anställd sedan mars 2015. Tidigare erfarenhet: Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, Chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, Affärsområdeschef NIAM AB och Fastighetschef Siab AB. Innehar 0 aktier i Kungsleden.

MALIN AXLAND, JURIDIKANSVARIG

Född 1974. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013. Tidigare erfarenhet: Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, tingsnotarie i Huddinge tingsrätt. Innehar 266 aktier i Kungsleden.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2015 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.

Eskil Lindnér var medlem i affärsledningen till och med 31 december 2015.

FINANSIELLA RAPPORTER

57	FLERÅRSÖVERSIKT
58	KONCERNEN
58	<i>Resultaträkning</i>
60	<i>Rapport över finansiell ställning</i>
62	<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>
62	<i>Rapport över kassaflöden</i>
64	<i>Noter</i>
77	MODERBOLAGET
77	<i>Resultaträkning</i>
77	<i>Förslag till vinstdisposition</i>
78	<i>Balansräkning</i>
79	<i>Rapport över förändringar i eget kapital</i>
79	<i>Rapport över kassaflöden</i>
80	<i>Noter</i>
84	ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE
85	REVISIONSBERÄTTELSE
86	DEFINITIONER
88	INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

Malmö
Mässan

Malmö Mässan

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultaträkningar, Mkr	2015	2014 ¹	2013 ¹	2012 ¹	2011 ¹
Hysesintäkter	2 314	2 193	1 669	1 583	2 047
Fastighetskostnader	-769	-703	-538	-538	-893
Driftnetto	1 545	1 491	1 131	1 046	1 154
Försäljnings- och administrationskostnader	-106	-101	-115	-140	-171
Finansnetto	-473	-660	-575	-528	-559
Förvaltningsresultat	966	730	441	378	424
Resultat från andelar Nordic Modular och Hemsö	24	-	-	-	413
Resultat från fastighetsförsäljningar	11	73	8	16	56
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	970	930	48	-20	291
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	176	-427	425	-70	-491
Resultat före skatt	2 147	1 306	922	304	693
Skatt	-1 642	-1 965	-169	-799	-55
Årets resultat, kvarvarande verksamhet	505	-659	754	-495	638
<i>Avvecklad verksamhet</i>					
Nordic Modular, netto efter skatt	-	63	84	53	-
Nedskrivning Nordic Modular	-	-157	-	-	-
Hemsö-innehav, netto efter skatt	-	-	24	794	-
Årets resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet²	505	-753	862	352	638
Rapporter över finansiell ställning, Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	27 470	19 612	20 338	14 243	13 256
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	1 509	1 509	1 514
Rörelsefastigheter	-	-	22	25	18
Övriga anläggningstillgångar	21	49	490	666	4 263
Övriga kortfristiga fordringar	232	141	286	372	1 176
Fordran på Tredje AP-fonden	-	-	-	3 363	-
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	1 428	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	372	-	-	-
Kassa och bank	441	1 437	323	722	684
SUMMA TILLGÅNGAR	28 164	23 040	22 968	20 900	20 911
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	9 333	9 102	8 453	7 726	7 719
Räntebärande skulder	17 456	11 313	12 879	9 704	10 654
Räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	362	-	-	-
Derivat	347	1 134	708	1 125	1 156
Ej räntebärande skulder	1 028	662	929	2 345	1 382
Ej räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	467	-	-	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 164	23 040	22 968	20 900	20 911
Nyckeltal, Mkr	2015	2014	2013¹	2012¹	2011¹
FASTIGHETSRELATERADE					
Direktavkastning, %	6,6	7,5	7,5	7,8	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	90,2	90,9	89,6	88,7
Överskottsgrad, %	66,8	68,0	66,1	65,5	64,5
FINANSIELLA					
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	6,6	5,4	8,8	7,4
Avkastning på eget kapital, %	5,5	Neg.	10,7	4,6	8,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,2	1,9	2,7	2,3
Soliditet, %	33,1	39,5	36,8	37,0	36,9
Belåningsgrad, %	63,5	57,7	58,9	61,5	67,9
DATA PER AKTIE					
Utdelning (betald), kr	1,50	1,25	1,00	2,60	2,00
Förvaltningsresultat (exklusive andel av Nordic Modular och Hemsö), kr	5,31	5,02	4,02	3,26	3,11
Årets resultat, kr	2,78	-5,18	6,31	2,60	4,70

1. År 2014-2012 bryts Nordic Modular ut ur resultaträkningen och särredovisas som avvecklad verksamhet. Omräkning har ej skett år 2011 och Nordic Modular ingår i resultatet från kvarvarande verksamhet.
2. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	5	2 314	2 193
Fastighetskostnader	8	-769	-703
Driftnetto		1 545	1 491
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-106	-101
Finansnetto			
Finansiella intäkter	9	11	11
Räntekostnader	9	-459	-630
Resultatandel av intresseföretag	9, 11	24	-
Övriga finansiella kostnader	9	-50	-41
		-473	-660
Förvaltningsresultat	8	966	730
Värdeförändringar tillgångar			
Resultat från försäljning Nordic Modular Group		24	-
Resultat från fastighetsförsäljningar		11	73
Orealiserade värdeförändringar	14	970	930
		1 005	1 003
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	9	176	-427
Resultat före skatt		2 147	1 306
Skatt			
Aktuell skatt	10	-1 305	-1 610
Uppskjuten skatt	10	-337	-355
		-1 642	-1 965
Årets resultat, kvarvarande verksamhet		505	-659
Avvecklad verksamhet			
Resultat från Nordic Modular efter skatt	11	-	63
Nedskrivning Nordic Modular	11	-	-157
Årets resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet¹		505	-753
Resultat per aktie, kvarvarande verksamhet²	12	2,78	-4,53
Resultat per aktie, kvarvarande och avvecklad verksamhet²	12	2,78	-5,18

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.
2. Före och efter utspädningsseffekt.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Mkr	2015	2014
Årets resultat från kvarvarande och avvecklad verksamhet	505	-753
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	-1	4
Årets totalresultat¹	504	-749

1. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Årets resultat uppgick till 505 Mkr. Året slutade med ett positivt resultat trots att det belastades med kostnader avseende skattedomar. Driftnettot ökade med 4 procent till 1 545 Mkr (1 491) och förvaltningsresultatet steg med 32 procent till 966 Mkr (730).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hysesintäkterna ökade under året till 2 314 Mkr (2 193). Ökningen beror främst på en större fastighetsportfölj. Fastighetskostnaderna ökade till -769 Mkr (-703), även den ökningen är främst hänförlig till ett större fastighetsportfölj. Sammantaget steg därmed driftnettot med 4 procent till 1 545 Mkr (1 491).

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -106 Mkr (-101), vilket motsvarar en kostnadsökning om 5 procent.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -473 Mkr (-660). Räntekostnaderna minskade till -459 Mkr (-630) och de finansiella intäkterna var oförändrad 11 Mkr (11). De förbättrade finansnettot är en konsekvens av refinansiering till lägre lånekostnader, lägre korträntor och lösen av gamla ränteswappar med högre räntekupong.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR TILLGÅNGAR

Resultatet från försäljningar blev 35 Mkr (73) från totalt 35 frånträdde fastigheter under 2015 samt försäljning av resterande andelen i intresseföretaget Nordic Modular Group om 24 Mkr.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 970 Mkr (930). Värdeförändringen är en effekt av att investeringar har gjorts i beståndet, förbättrade driftnetton och sänkta direktavkastningskrav.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 176 Mkr (-427). Nettoeffekten av de långa marknadsräntornas rörelser under året var en nedgång i det negativa marknadsvärdet om 48 Mkr. Därutöver betalades löpande ränta i ränteswappar om 224 Mkr.

SKATT

Årets skattekostnad uppgick till -1 642 Mkr (-1 965). Reservering för skatteprocesser efter negativa domar i kammarrätten i december 2015 har skett om -1 319 Mkr (-1 651). Därutöver har 140 Mkr bokförts som en skattefordran för ökade underskott efter justeringar av derivat i tidigare års deklarationer. I övrigt motsvarar skattekostnaden i princip 22 procent av resultat före skatt.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella tillgångar	13	5	-
Fastigheter	14	27 470	19 612
Inventarier	15	10	8
Uppskjuten skattefordran	10	-	31
Andra långfristiga fordringar	16	6	9
Summa anläggningstillgångar		27 491	19 661
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		24	16
Övrig fordringar		43	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165	82
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			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		76	76
Övrigt tillskjutet kapital		2 922	2 922
Omräkningsreserv		2	3
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		6 333	6 101
Summa eget kapital	17	9 333	9 102
<i>Räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		16 381	9 613
Obligationer (ej säkerställt)		1 075	1 699
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		-	362
Summa räntebärande skulder	18	17 456	11 675
<i>Ej räntebärande skulder</i>			
Avsättningar	19	5	5
Leverantörsskulder		149	141
Uppskjuten skatteskuld	10	287	-
Skatteskulder		13	13
Derivat	18, 22	347	1 134
Övriga skulder	20	10	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		565	467
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		-	467
Summa ej räntebärande skulder	21, 22	1 375	2 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 164	23 040

För information om koncernens säkerställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 23.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Fastighetsbeståndet ökade under året. Ökningen förklaras främst av genomförda förvärv och postiva värdeförändringar. Det egna kapitalet ökade något under 2015. Soliditeten för 2015 uppgick till 33,1 procent (39,5), och balansomslutningen uppgick per 31 december till 28 miljarder kronor.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2015 av 291 fastigheter (305). Den totala ytan uppgick till 2 665 tkvm (2 592) och fastigheterna hade ett redovisat värde om 27 470 Mkr (19 612). Förändringen av redovisat värde beror på gjorda fastighetsförsäljningar om -639 Mkr, tillträdna förvärv om 7 076 Mkr, investeringar i befintliga fastigheter om 450 Mkr samt realiserade värdeförändringar på 970 Mkr.

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	2015
Fastigheter vid årets början	19 612
Köp	7 076
Investeringar	450
Försäljningar	-639
Värdeförändringar	970
Fastigheter vid årets slut	27 470

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt är netto en skuld om 287 Mkr. Fordringarna uppgår till cirka 575 Mkr och avser värderade underskottsavdrag samt skatt på redovisat undervärde på räntederivat. Uppskjuten skatteskuld hänförs sig främst till fastigheter där 862 Mkr avser skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt restvärde. En uppskjuten skatteskuld redovisas inte på hela den temporära skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på grund av de särskilda regler för uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 333 Mkr (9 102) eller 51 kronor (50) per aktie, motsvarande en soliditet på 33 procent (40).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Låneportföljen vid årets utgång uppgick till 17 456 Mkr. I föl var motsvarande belopp 11 675 Mkr, inklusive 362 Mkr relaterat till skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning. Under 2015 har amorteringar skett av lån med brutto -3 706 Mkr (-2 554). Nyupptagning av lån har under året skett med brutto 9 488 Mkr i jämförelse med 1 350 Mkr i föl.

Räntebärande skulder, Mkr	2015
Skulder vid årets början	11 675
Upptagna lån	9 488
Nya lån via bolagsköp	0
Amortering	-3 706
Skulder vid årets slut	17 456

Genomsnittlig återstående löptid för utnyttjade lån uppgick vid årets utgång till 3,6 år (2,6). Belåningsgraden om 63,5 procent (57,7) var högre än vid årets ingång. Utöver de räntebärande skulderna fanns per 31 december 2015 utnyttjade krediter om 616 Mkr.

DERIVAT

Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på derivat, främst ränteswappar, var vid årets slut -347 Mkr att jämföra med -1 134 Mkr vid årets början. Den negativa marknadsvärdet på ränteswapporportföljen minskade kraftigt under året och förklaras främst genom lösen av ränteswappar vilket reducerade det negativa marknadsvärdet med 611 Mkr.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	57	1 373	-1	7 024	8 453
Årets totalresultat			4	-753	-749
Utdelning				-171	-171
Nyemission	19	1 549			1 568
Utgående eget kapital 2014-12-31	76	2 922	3	6 101	9 102
Ingående eget kapital 2015-01-01	76	2 922	3	6 101	9 102
Årets totalresultat			-1	505	504
Utdelning				-273	-273
Utgående eget kapital 2015-12-31	76	2 922	2	6 333	9 333

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN KONCERNEN

Mkr	Not	2015	2014
RÖRELSEN			
Resultat före skatt		2 147	1 306
Resultat från försäljningar		-35	-73
Orealiserade värdeförändringar		-1 146	-504
Kassaflöden från Nordic Modular (avvecklad verksamhet)		-	246
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen		-3	-1
Betald skatt		-1 306	-1 483
Kassaflöden från rörelsen	24	-343	-509
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av varulager		-	-15
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-84	-16
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-100	728
		-184	727
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	24	-527	218
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Köp av fastigheter (direktförvärv)		-169	-1
Investeringar i befintliga fastigheter		-450	-458
Försäljning av fastigheter (direktförsäljning)		438	72
Köp av dotterföretag		-6 775	-51
Försäljning av dotterföretag		1 536	1 105
Köp av inventarier		-4	-7
Försäljning av inventarier		-	3
Förvärv av immateriella tillgångar		-5	-
Avyttring lämnade långfristiga lån		333	0
Investeringar i övriga finansiella tillgångar		-882	-24
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		-	212
Kassaflöden från Nordic Modular		-	-122
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 978	730
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		9 488	1 350
Amortering av lån		-3 706	-2 554
Nyemission		-	1 568
Utdelning		-273	-171
Kassaflöde från Nordic Modular		-	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24	5 509	164
ÅRETS KASSAFLÖDE		-996	1 112
Likvida medel vid årets början		1 437	323
Kursdifferens i likvida medel		0	3
Likvida medel vid årets slut	24	441	1 437

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

Det totala kassaflödet under året uppgick till -996 Mkr. Kassa och bank uppgick per 31 december 2015 till 441 Mkr (1 437).

Kassaflödet i ett fastighetsbolag är ytterst relaterat till storleken på fastighetsbeståndet. Kassaflödet från rörelsen utgörs av förvaltningsresultatet med justeringar för ett antal icke kassaflödespåverkande poster samt betalning av skatt.

Under 2015 förbättrades kassaflödet från rörelsen med 166 Mkr. Kassaflödet från rörelsen har såväl 2014 som 2015 påverkats negativt med 1,3-1,5 Mdr avseende betalning av skatt före tidigare år.

Förändringen i kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital om -527 Mkr (218) var främst relaterat till förändring av rörelseskulder. Rörelsekapitalet 2014 påverkades positivt av genomförda fastighetsförsäljningar.

Investeringsverksamheten varierar mellan åren eftersom Kungsleden vissa år varit nettoköpare och andra år nettosäljare av fastigheter. Investeringsverksamheten hade 2015 ett kassaflöde på -5 978 Mkr (730) till följd av årets stora förvärv av fastigheter.

Finansieringsverksamheten uppvisade ett kassaflöde om 5 509 Mkr (164), framförallt relaterat till upptagna lån som en följd av stora förvärv. Förvärven finansierades genom en kombination av nyttjande av befintliga kreditfaciliteter och nyupplåning. Under året har amorteringar skett med -3 706 Mkr (-2 554).

NOTER KONCERNEN

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

TILLÄMPAD NORMGIVNING OCH LAGSTIFTNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER 2015

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2014.

Följande ändrade och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper har tillämpats utan att ha någon väsentlig effekt på koncernredovisningen:

IFRS med tillämpning 2015

- IFRIC 21, Avgifter, innehåller regler om hur olika avgifter som myndigheterna på företag och vid vilken tidpunkt en förpliktande händelse uppstår som föranleder skuldredovisning. Uttalandet ska tillämpas för fastighetsskatt vilken ska redovisas i sin helhet redan den 1 januari varje år. Kostnadsföring sker däremot oförändrat periodiserat över året. Principförändringen innebär att balansomslutningen kommer att öka under året men inte vid årets slut.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Följande nya IFRS har publicerats men ännu ej trätt i kraft och har inte tillämpats vid upprättandet av den finansiella rapporten.

- IFRS 9 "Financial Instruments", ska tillämpas från och med 2018 och ändringar av IAS 39 Finansiella instrument ska tillämpas från och med 2017.
- IFRS 14 "Regulatory Deferral Accounts", bedöms inte påverka koncernen.
- IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers", ska tillämpas från och med 2018.
- IFRS 16 "Leases", ska tillämpas från och med 2019. Ännu ej godkänd av EU.
- Ändrad IFRS 10, IFRS 12 och IAS 28: Investment företag: Applying the Consolidation Exception, bedöms inte påverka koncernen. Ännu ej godkänd av EU.
- Ändrad IFRS 11 Samarbetsarrangemang, ska tillämpas från och med 2016. Godkänd av EU.
- Ändrad IAS 7 Rapport över kassaflöden, ska tillämpas från och med 2016. Godkänd av EU.
- Ändrad IAS 12 "Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses" ska tillämpas från och med 2018.
- Ändrad IAS 16 och IAS 41: Producenter växter, ska tillämpas från och med 2016. Godkänd av EU.
- Ändrad IAS 19 Ersättningar till anställda gäller från 1 februari 2015. Godkänd av EU.
- Ändrad IAS 27 Separata finansiella rapporter ska tillämpas från 2016. Godkänd av EU.
- Ändrad IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ska tillämpas från 2016. Godkänd av EU.
- Årliga förbättringar av IFRS (2010-2012) (2012-2014) är godkända av EU.

Standarden IFRS 15 kräver retroaktiv tillämpning medan övriga standarder tillämpas framåtriktat och har således ingen påverkan på rapporter som upprättats före respektive ikraftträdande. Ingen av de nya IFRS bedöms i dagsläget ha en väsentlig inverkan på koncernredovisningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i Mkr. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS 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.

Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 3.

KLASSIFICERING MED MERA

Kungsledens verksamhet utgörs till stor del av förvaltning av ett stort antal fastigheter som hyrs ut till utomstående hyresgäster. Hyreskontrakt upprättas

initialt normalt på en hyrestid som omfattar tre år. Hyresperioden varierar dock och kan löpa på upp till drygt 20 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt. Det är dock svårt att efter det initiala avtalstillfället veta hur länge ett avtal kommer att löpa, samt att det vid varje tillfälle finns ett stort antal parallellt löpande avtal med olika avtalslängd. Detta gör det svårt att definiera Kungsledens affärscykel. Det är även svårt att definiera hur länge en fastighet förväntas innehas. Med hänsyn till detta presenteras tillgångar och skulder i rapporten över finansiell ställning i minskande likviditetsordning då det ger information som är tillförlitlig och relevant i förhållande till verksamheten.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterföretag och joint venture. Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar, skulder och eventualförpliktelser har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolags resultaträkningar tas med till det datum då bolaget frånträds.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Omräkning av utländsk verksamhet

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterföretagen förs i den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor. Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsdifferens.

Vid omräkning har följande valutakurser använts:

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
SEK	2015	2014	2015-12-31	2014-12-31
EUR	9,36	9,39	9,14	9,52
DKK	1,25	1,26	1,22	1,28
NOK	1,05	1,05	0,96	1,05
PLN	2,28	2,23	2,15	2,21

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Rapport över kassaflöden är upprättad i enlighet med indirekt metod enligt IAS 7 Rapport över kassaflöden.

KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

Ett köp eller en försäljning redovisas från och med tillträdes- eller frånträdesdagen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

TILLGÅNGSFÖRVARV

Under senare år har det varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Fastigheter köps vanligtvis genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelse och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefordelar för säljaren. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheter/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder. Ingen uppskjuten skatt redovisas. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas som ett avdrag från verkligt värde på köpt fastighet vid förvärvet. Efter förvärvet ligger avdraget kvar som en nedjustering av verkligt värde.

Vid en direktförsäljning av en fastighet för vilken all temporär skillnad inte har redovisats uppkommer en skattekostnad vid försäljning till redovisat värde. Sker en försäljning istället via bolag, vilket är vanligast, kommer köpare och säljare normalt överens om ett prisavdrag motsvarande endast en del av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och överenskommet fastighetsvärde. Det innebär att en bokföringsmässig skatteintäkt uppkommer om det finns en uppskjuten skattekuld redovisad som överstiger avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skattekulden.

RÖRELSEFÖRVARV

Vid förvärv där Kungsleden får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den köpta enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Transaktionskostnader kostnadsförs som administrationskostnad i samband med förvärvet.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som Kungsleden därmed erhåller bestämmande inflytande över, omvärderas tidigare andelar till verkligt värde via resultaträkningen. Är det istället ett förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som sedan tidigare konsolideras, redovisas skillnaden mellan köpeskilling och nettovärden enligt tillträdesbalansen som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernbolag men med bibehållet bestämmande inflytande redovisas en skillnad mellan försäljningspris och värdet av såld andel som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernbolag innebärande att bestämmande inflytande förloras redovisas ett rearesultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen.

Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Under året har inga rörelseförvärv skett.

RÖRELSESEGMENTSRAPPORT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (koncernledningen) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 4 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

INTÄKTER

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Kungsledens ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 20 år.

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Har hyresgaranti erhållits i samband med förvärv redovisas en intäkt i koncernredoviseringen i takt med att externa hyresintäkter uteblir.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser. Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden medan de vid till- och ombyggnad kostnadsförs löpande, eftersom investeringarna är mindre och uppförandetiden oftast är kortare. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande i resultaträkningen i posterna orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteutgifter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgången eller skulden redovisade nettovärde.

INKOMSTSKATTER

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige är 22,0 procent sedan 1 januari 2013.

Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas

uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för uppskjuten skatt, enligt parternas förhandling, för skattemässig ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Efter förvärvet bokförs full uppskjuten skatt för framtida värdeförändringar förutom att justering görs för den initiala värderingen av uppskjuten skatt.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etcetera redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering akutgrupp redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion.

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

LEASING

Kungsleden är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal, se avsnitt Intäkter ovan.

Kungsleden har som leasetagare ingått ett antal tomträttsavtal och mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte materiellt. Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal. Kostnaderna kostnadsförs löpande.

TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktions-tidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Goodwill värderas till anskaffningsvärdet minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenerande enheter och provas minst årligen för nedskrivning. Övriga immateriella tillgångar utgörs av dataprogramvara vilken redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

INTRESSEFÖRETAG

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredoviseringen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag.

Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

FASTIGHETER

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillförlitligt. Utgifter aktiveras som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter presenteras i rapport över finansiell ställning fördelad på fastigheter och modulbyggnader. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån intern värdering. För beskrivning av värderingsmetoder läs vidare i not 14. För överväganden avseende värdering av fastigheter, se även not 3. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas som ett avdrag från verkligt värde på köpt fastighet både vid förvärvet och efterföljande bokslut.

Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden inte kan fastställas och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

Rörelsefastigheter

De fastigheter där en icke obetydlig del av ytan utnyttjas för tillhandahållande av tjänster eller administrativa ändamål inom koncernen klassificeras som rörelsefastigheter. Redovisning sker i enlighet med IAS 16 Materiella anläggningstillgångar. Rörelsefastigheter bokförs till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden uppgår till mellan tio och 100 år beroende på vilken komponent i fastigheten som avses.

Tillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en tillgång (eller en avyttringsgrupp) klassificerats som innehas för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning.

Omedelbart före klassificering som innehas för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna (och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp) i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehas för försäljning, redovisas tillgångar till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Tre tillgångstyper, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från de beskrivna värderingsreglerna. Dessa är uppskjutna skattefordringar, finansiella tillgångar som omfattas av IAS 39 samt förvaltningsfastigheter värderade enligt verkligt värdemetoden i enlighet med IAS 40.

För att en tillgång (eller en avyttringsgrupp) ska klassificeras som att den innehas för försäljning ska tillgången (avyttringsgruppen) vara tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick. Det måste även vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. För att en försäljning ska framstå som mycket sannolik måste;

- beslut ha tagits på ledningsnivå,
- aktivt arbete ha påbörjats för att hitta en köpare och fullborda planen,
- tillgången (eller avyttringsgruppen) aktivt marknadsföras till ett pris som är rimligt i förhållande till dess verkliga värde,
- det vara troligt att försäljningen kommer att ske inom ett år.

Fastläggande om någon fastighet på balansdagen uppfyller kriterierna för klassificering som fastigheter som innehas för försäljning sker vid varje bokslut.

INVENTARIER

Inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarier skrivs av linjärt enligt plan på anskaffningsvärdet över fem år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till not 2.

Redovisning i rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motpart att betala även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Lång-

fristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, tas upp till nominell fordran justerad för nuvärdet av eventuell skillnad mot en marknadsmässig ränta. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt inte är aktuell. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Kategorier av finansiella instrument:

Låne- och kundfordringar

Dessa fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till de belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av finansiella skulder som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel upptagna lån, leverantörsskulder och skulder för förvärvade men ej betalda fastigheter, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras med effektivräntan över lånets förväntade löptid.

Derivat

Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat, varför derivatens förändrade verkliga värde i rapporten över finansiell ställning redovisas som realiserad värdeförändring över resultaträkningen.

NEDSKRIVNINGAR

Finansiella tillgångar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet för finansiella tillgångar tillhörande kategorierna lånefordringar och kundfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde, beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett.

Övriga tillgångar

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler, vilka beskrivs under respektive rubrik i redovisningsprinciperna. För Goodwill kan inte tidigare nedskrivning återföras.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

NOT 2. RISKER

I denna not beskrivs risker i Kungsledens kassaflöden i fastighetsförvaltningen samt de finansiella riskerna kreditrisk och valutarisk.

Kungsledens finansiella risker beskrivs på sidorna 44–47. Där beskrivs särskilt finansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisk och den finansiella riskhanteringen.

I - RISKER I KASSAFLÖDET I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Kassaflödet i ett givet fastighetsbestånd påverkas av fluktuationer i hyresintäkterna som i sin tur beror på förändringar av hyresnivåer och vakanser. Förändringarna styrs bland annat av tillväxten i svensk ekonomi, produktionsstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, sysselsättning och demografiska faktorer.

Hyresintäkter

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas starkt av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också och inte minst av tillväxten på regional och lokal nivå där Kungsleden verkar. Ekonomisk tillväxt leder till ökad efterfrågan på lokaler med en potential för högre hyresnivåer och lägre vakans medan en vikande tillväxt har motsatt verkan. Hur stor nyproduktionen av fastigheter är på de lokala marknaderna har en inverkan på hyresnivåer och vakanser.

Kungsledens fastighetsportfölj och kundstruktur uppvisar en god riskspredning både vad gäller lokalitet, geografi, kontraktsstorlek och hyresgäst-kategorier.

Hyreskontraktportföljen är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 4,2 år. Då avtalslängden är relativt lång har en förändring av marknadsstyrorna kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna.

Hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyran höjs med 75–100 procent av inflationen. Indexuppräknningen ett visst år bestäms utifrån inflationstakten i oktober månad föregående år. Indexklausulerna innehåller minimiuppräknning, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation.

Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. 2015 års hyresförluster uppgick till 1 Mkr (-4).

Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan innebära lägre kreditrisk men kan också ge upphov till koncentrationsrisker. Kungsledens tio största hyresgäster stod för 26 procent av hyresintäkterna. I flera fall har de största hyresgästerna flera olika verksamheter samt dotterbolag på flera orter, vilket minskar risken.

Största hyresgästerna	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB	269	11
Bring Frigoscandia AB	64	3
Försvarsmakten	57	2
Överskottsbolaget	53	2
ICA	36	2
Västerås stad	32	1
Försäkringskassan	31	1
V-TAB	31	1
Westinghouse Electric Sweden AB	25	1
Tullverket	25	1
Top 10 hyresgäster	622	26
Övriga	1 745	74
Summa kommersiella	2 367	100

Fastighetskostnader

Fluktuationer i driftkostnaderna påverkar kassaflödet. De största driftkostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Tomträttsavgälder och fastighetsskatt samt kostnaden för el och värme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsleden har begränsat risken genom pris-säkring av viss mängd el. En del av kostnaden för el och uppvärmning debiteras hyresgästerna. För kostnader som inte bärs av hyresgästerna kompenseras Kungsleden genom att hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyrorna höjs med 75–100 procent av inflationen.

Exponeringen mot förändringar av dessa kostnader är därför begränsad. Dock påverkas fastigheternas kassaflöde och driftnetto av årsvariationer i kostnaden för media och skötsel.

Vissa av fastigheterna har tomträttsavtal som vanligtvis omförhandlas med ett intervall av 10–20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Det kan inte uteslutas att beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.

Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde har sin grund i politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet, samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor måste bäras av fastighetsägaren.

Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Resultat-påverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-1%	+/-25
Ekonomisk vakans	+/-1%-enhet	+/-29
Fastighetskostnader	+/-1%	+/-8
Låneportföljens snittränta	+/-1% enhet	-/+175
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/-1% enhet	-/+46

II - FINANSIELLA RISKER

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta eller valutakurser liksom även refinansierings- och kreditrisker. Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy för koncernens hantering av finansiella risker. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limitier för finansverksamheten. Ansvarvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns i derivatavtalen, vid utgivande av säljarreverser samt vid placeringen av likviditet. Risken att hyresgäster inte betalar hyra är också en motpartsrisk och har berörts ovan i denna not.

Vid utgivandet av säljarreverser finns det en risk att motparten inte betalar ränta och amortering av lånebeloppen. Kungsleden har numera en restriktiv praxis när det gäller säljarreverser. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2015 till 6 Mkr (9), se not 16.

Valutarisk

Transaktionsexponering saknas i allt väsentligt då koncernen inte har fastighetsinnehav utomlands.

NOT 3. SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Eftersom priset på en fastighet inte är avläsbart på en noterad marknadsplats måste en bedömning om en fastighets värde istället göras som underlag för bokföring till verkligt värde. En fastighets värde är beroende av många faktorer som påverkar resultat och kassaflöde. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt återfinnas i intervallet bedömt värde +/- 5 till 10 procent.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Denna process beskrivs i not 14. Att Kungsleden är aktiv på fastighetsmarknaden med många köp- och säljtransaktioner ger ytterligare marknadsinformation och stärker möjligheten att göra bra uppskattningar av ett bedömt värde. Avstämning sker även mot externa värderingar.

En känslighetsanalys för ett värderingsintervall om +/- 5 till 10 procent och dess påverkan på realiserad värdeförändring, soliditet och belåningsgrad finns på sidan 47.

SKATTESITUATIONEN

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden baseras på tillämpliga regler. Det kan konstateras att skattelagstiftningen är komplex, särskilt i samband med köp och försäljning av fastigheter och bolag. Skattedomstolarnas tolkning av befintliga regler kan även komma att ändras över tiden, vilket gör att tillämpningar kan ändras efter transaktioners genomförande och inlämnade deklarationer. Skatteverket har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret, i vissa fall kan dock Skatteverket ompröva taxeringar fem år tillbaka i tiden.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Bedömning sker om hur individuella transaktioner ska deklarerars. Kungsleden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att Skatteverket och domstolen skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget. För det fall en skattetvist på grund av tidigare års taxering uppstår bedömer Kungsleden reserveringsbehovet för eventuella tillkommande skatter med beaktande av om sannolikheten att förlora i högsta instans överstiger 50 procent.

forts. not 3

Utestående skattefrågor

Kungsleden erhöj i december 2015 domar från kammarrätten i den sista utestående skattefrågan. I målen yrkade Skatteverket att vissa transaktioner från år 2006 ska medföra att beskattning ska ske i Sverige trots att transaktionerna genomfördes av Kungsleden-bolag 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 då risken för slutligt negativt utfall ökat och 1 303 Mkr betalades till Skatteverket i december 2015 i väntan på slutligt fastställande.

Skatteverket hade även andrahandsyrkanden som innebar att skatteflyktlagen skulle prövas på förfarandet. Förvaltningsrätten avskrev dessa mål från vidare handläggning med hänsyn till de negativa domarna i huvudmålet. Skatteverket överklagade domarna i förvaltningsrätten men kammarrätten ansåg att förvaltningsrätten hade fog för sitt beslut och avlog Skatteverkets överklagande. Skatteverket ansökte i februari 2016 om prövningstillstånd till Högsta förvaltningsdomstolen angående avslaget för det fall Högsta förvaltningsdomstolen skulle döma till Kungsledens fördel i huvudmålet. Vid en negativ utgång i en process som istället gäller skatteflykt blir den beräknade maximala negativa resultat- och likviditetseffekten cirka 500 Mkr lägre än de för huvudmålet.

NOT 4. RÖRELSESEGMENT

Mkr, 2015	Stockholm	Mälardalen	Göteborg	Malmö	Övrigt/ koncern- gemensamt	Totalt Kungsleden
Hyresintäkter	909	635	424	345		2 314
Fastighetskostnader	-270	-251	-144	-103		-769
Driftnetto	639	384	280	242		1 545
Försäljnings- och administrationskostnader					-106	-106
Finansnetto					-473	-473
Förvaltningsresultat	639	384	280	242	-579	966
Värdeförändring tillgångar						
Resultat från försäljning					35	35
Orealiserade värdeförändringar					970	970
Orealiserad värdeförändringar finansiella instrument					176	176
Resultat före skatt	639	384	280	242	602	2 147
Skatt					-1 642	-1 642
Årets resultat	639	384	280	242	-1 040	505
FINANSIELL STÄLLNING						
Fastigheter	13 501	5 791	4 358	3 821		27 470
Övriga tillgångar ¹					694	694
Summa tillgångar	13 501	5 791	4 358	3 821	694	28 164
Räntebärande skulder ¹					17 456	17 456
Avsättningar och övriga skulder ¹					10 708	10 708
Summa skulder	-	-	-	-	28 164	28 164
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR						
Köp och investeringar i fastigheter	216	112	65	57		450
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen ¹					1 181	1 181

1. Tillgångar som inte är fastigheter fördelas inte per segment. Fördelning sker inte heller för skulder och avsättningar eller avser räntederivat med negativa värden eller ej betald köpeskilling för icke tillträdna fastigheter.

forts. not 4

Mkr, 2014	Stockholm ¹	Mälardalen ¹	Göteborg ¹	Malmö ¹	Övrigt/ koncern- gemensamt	Nordic Modular, avvecklad verksamhet	Avgår avvecklad verksamhet	Totalt Kungsleden
Hysesintäkter	702	692	457	342		275	-275	2 193
Nettoförsäljningsintäkter modultill- verkning						291	-291	-
Fastighetskostnader	-214	-249	-145	-93		-123	123	-703
Kostnader för modultillverkning						-262	262	-
Driftnetto	487	443	312	249		180	-180	1 491
Försäljnings- och administrationskostnader					-101	-45	45	-101
Finansnetto					-660	-16	16	-660
Förvaltningsresultat	487	443	312	249	-761	119	-119	730
Värdeförändringar tillgångar								
Resultat från försäljning					73	-	-	73
Orealiserade värdeförändringar					930	-	-	930
Orealiserad värdeförändringar finansiella instrument					-427	-	-	-427
Resultat före skatt	487	443	312	249	-185	119	-119	1 306
Skatt					-1 965	-57	57	-1 965
Resultat	487	443	312	249	-2 150			-659
Resultat från Nordic Modular, netto efter skatt						63		63
Nedskrivning Nordic Modular					-157			-157
Årets resultat	487	443	312	249	-2 307	63		-753
FINANSIELL STÄLLNING								
Fastigheter	7 053	5 041	3 973	3 546		1 585	-1 585	19 612
Övriga tillgångar ²					1 843	-	-	1 843
Summa tillgångar					1 843	1 585	-1 585	21 455
Räntebärande skulder ²					11 313	362		11 675
Avsättningar och övriga skulder ²					2 264	-		2 264
Summa skulder					13 577	362		13 939
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR								
Köp och investeringar i fastigheter	225	16	51	428	-	66		786
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen ²					576	-		576

1. Under 2015 har fastigheter bytt regionstillhörighet i jämförelse med 2014. Omräkning har därför skett av 2014 års värden.

2. Tillgångar som inte är fastigheter fördelas inte per segment. Fördelning sker inte heller för skulder och avsättningar eller avser räntederivat med negativa värden eller ej betald köpeskilling för icke tillträdna fastigheter.

Kungsledens rörelsesegment har under året varit Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Malmö. Segmenten förvaltar och förädlar fastigheter och tillhandahåller lokaler till externa kunder. Under 2014 var det en annan segmentsuppdelning då Nordic Modular var ett segment, dock fattades beslut om att sälja bolaget och benämndes därför som avvecklad verksamhet. Övrigt/koncerngemensamt är eventuella poster som inte är hänförliga till

ett specifikt segment eller som är gemensamma för samtliga segment.

Väsentliga transaktioner mellan segmenten utgörs av koncernbidrag och interna lån.

ABB är den enda kund som står för mer än 10 procent av intäkterna. 2015 var hyresintäkterna från ABB 269 Mkr (297).

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland/Polen		Danmark/Norge		Avgår avvecklad verksamhet		Totalt Kungsleden	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	2 314	2 689	0	9	-	60	-	-565	2 314	2 193
Fastigheter	27 470	19 612	-	-	-	109	-	-1 585	27 470	19 612
Köp och investeringar i fastigheter	450	786	-	-	-	-	-	-	450	786

NOT 5. OPERATIONELL LEASING

LEASEGIVARE

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Kungsleden är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, exklusive parkeringsplatser, garage och bostäder, vilka per 31 december 2015 uppgick till 2 756 stycken (2 803). Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3–5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika fastigheter eller verksamheter. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	2015	2014
Avtalade intäkter med betalning inom ett år ¹	2 224	2 162
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år ²	5 230	4 025
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 472	1 728
Summa	9 926	7 915

1. För 2014 är 274 Mkr intäkter hänförliga till avvecklad verksamhet.
2. För 2014 är 46 Mkr intäkter hänförliga till avvecklad verksamhet.

LEASETAGARE

Som operationell leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, tjänstebilar och kontorsmaskiner. Tabellen nedan visa kontrakterade betalningar för tomträtter. Övriga operationella leasingavtal uppgår ej till väsentliga belopp.

Leasetagare, tomträttsavgälder, Mkr	2015	2014
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	21	10
Avtalade avgälder med betalning mellan ett till fem år	29	29
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	12	21
Summa	62	60

NOT 6. FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS- KOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning. Kostnader för hyresdebitering, hyreskrav och redovisning samt avskrivning ingår på inventarier likaså. De direkta kostnaderna för löpande fastighetsförvaltning om 109 Mkr (83) redovisas som kostnad i driftnettot.

Mkr	2015	2014
Personalkostnader	-67	-58
Avskrivningar	-3	-3
Övriga rörelsekostnader	-36	-40
Summa	-106	-101

ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Mkr	2015	2014
Revisionsuppdrag, KPMG	2	2
Revisionsuppdrag, Frejs	1	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, KPMG	1	1
Skatterådgivning, KPMG	4	1
Andra uppdrag, KPMG	5	9
Summa	13	14

NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

I noten redovisas även personalkostnader hänförliga till resultat från avvecklad verksamhet.

Medelantalet anställda under 2015 uppgick till 97 personer (272). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	Andel		Andel	
	2015	kvinnor, %	2014	kvinnor, %
Sverige	97	52	267	23
Danmark (Nordic Modular)	-	-	3	-
Norge (Nordic Modular)	-	-	2	-
Koncernen	97	52	272	23

Inkluderat i 2014 års ovanstående siffror har Nordic Modular Group i medelantal 181 personer anställda, varav 8 procent kvinnor. Kungsledens medelantal anställda 2014 uppgick till 91 personer, där 52 procent var kvinnor, huvudsakligen anställda i dotterbolaget Kungsleden Fastigheter AB.

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

Styrelsen för Kungsleden AB bestod per balansdagen av sju ledamöter (sju) varav fyra kvinnor (fyra). Företagsledningen bestod av elva personer (tio) varav fem kvinnor (fem).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2015		2014	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
KONCERNEN				
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Styrelse, VD och vVD (varav pensionskostnader)	17 037	8 062 (2 144)	12 868	5 983 (1 540)
Larsson, Göran	510	160	510	160
Axelsson Charlotte	230	72	230	72
Gahm, Joachim	230	72	230	72
Hjorth Liselotte	230	72	230	72
Holmgren, Lars	360	113	260	82
Orback Pettersson, Kia	230	72	230	72
Wikström, Charlotta	230	72	230	72
Pehrsson, Biljana (VD)	6 605	3 018	5 741	2 732
Kvist, Anders (vVD)	5 661	3 053	5 207	2 648
Sarby Westman, Ylva (vVD)	2 750	1 357	-	-
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	14 481	7 965 (2 688)	13 632	7 080 (2 198)
Summa ledande befattningshavare	31 518	16 026 (4 832)	26 500	13 064 (3 738)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	55 143	29 125 (9 033)	131 693	57 794 (13 937)
Summa anställda	86 661	45 151 (13 865)	158 193	70 858 (17 675)

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode. Ersättningar till VD, vVD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de personer som utöver VD och vVD ingick i företagsledningen. För 2015 var det i medelantal 8 personer. Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är maximerad till 75 procent av den fasta årslönen. Den rörliga delen baseras på utfallet i förhållande till individuellt uppsatta mål.

forts. not 7

Rörlig ersättning

För VD och vVD baserades rörlig ersättning för 2015 på förvaltningsresultatet. Beloppet för VD och vVD under 2015 uppgick till 73 (70) procent av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2015 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2015 uppgick till i genomsnitt 30 (47) procent av grundlönen.

Pensioner

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år och samtliga har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremie för VD utgår om 25 procent av den fasta årslönen och för en vVD utgår pensionspremie om 30 procent av den fasta årslönen. För en vVD tillämpas ITP-planen.

För en ledande befattningshavare utgår en pensionspremie om 25 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare och anställda tillämpas ITP-planen.

Uppsägning

För VD gäller en uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida gäller tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD därtill ett

avgångsvederlag på sex månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan bolaget och vVD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vVD därtill ett avgångsvederlag på arton månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från vVD:s sida utgår inget avgångsvederlag.

För en ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om tre månader och från bolagets sida gäller sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller denne ledande befattningshavare därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid egen uppsägning utgår inget avgångsvederlag. För en ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida tolv månader. För två ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Mellan bolaget och en ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid på fyra månader. För övriga ledande befattningshavare gäller kollektivavtalad uppsägningstid. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägningsslönen mot andra inkomster.

Berednings- och beslutsprocess

Ersättning till ledande befattningshavare beslutas av styrelsen efter förslag från ersättningsutskottet. Detta sker utifrån riktlinjer som beslutas på årsstämman.

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/styrelsearvode		Rörlig ersättning ¹		Övriga förmåner		Pensionskostnad ²		Summa	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Styrelsens ordförande	510	510	-	-	-	-	-	-	510	510
Övriga styrelseledamöter	1 510	1 410	-	-	-	-	-	-	1 510	1 410
VD	3 815	3 401	2 790	2 340	77	84	739	726	7 421	6 550
vVD ³	4 884	3 047	3 528	2 160	67	1	1 405	814	9 883	6 023
Andra ledande befattningshavare, 8 st (10)	11 137	9 270	3 345	3 761	236	180	2 688	2 198	17 405	15 408
Summa	21 855	17 638	9 663	8 261	380	265	4 832	3 738	36 729	29 901

1. Rörlig ersättning avser till 2015 hänförlig bonus, varav 9 663 Tkr (8 261) belastat 2015.

2. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2015. Se även ovan för ytterligare information om pension.

3. Uppgifter avseende vVD avser för hela 2015 Anders Kvist och Ylva Sarby Westman.

NOT 8. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	2015	2014
Drift, reparation och underhåll	-547	-604
Övriga direkta fastighetsutgifter	-113	-138
Råvaror och förnödenheter	-	-111
Övriga direkta produktionsutgifter modulbyggnader	-	-117
Personalkostnader	-143	-229
Avskrivningar	-3	-7
Övriga externa kostnader	-69	-29
Kostnader hänförliga till avvecklad verksamhet	-	430
Summa	-875	-804¹

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2015	2014
Fastighetskostnader - fastigheter	-769	-702
Fastighetskostnader - modulbyggnader	-	-123
Kostnader för modulutveckling	-	-262
Försäljnings- och administrationskostnader	-106	-147
Summa	-875	-1 234¹

Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr	2015	2014
Produktionskostnader	-	-4
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-3
Kostnader hänförliga till avvecklad verksamhet	-	4
Summa	-3	-3

1. Skillnaden mellan -804 Mkr i tabellen Fördelning per kostnadsslag och -1 234 Mkr i Fördelning i resultaträkningen förklaras av kostnader hänförliga till avvecklad verksamhet.

NOT 9. FINANSNETTO

Finansnetto	2015	2014
Ränteutgifter på kundfordringar och lånefordringar	1	7
Ränteutgifter intresseföretag	10	-
Övriga finansiella intäkter	-	4
Summa finansiella intäkter	11	11

Räntekostnader, Mkr	2015	2014
<i>Räntekostnader upplåning</i>		
Lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-234	-370
Räntekostnader intresseföretag	0	-
Räntekostnader avseende räntederivat (swappar)	-225	-257
Räntekostnader från upplåning	-459	-626

Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	0	-4
Summa räntekostnader	-459	-630

Resultatandelar i intresseföretag¹	24	-
------------------------------------------------------	-----------	----------

Övriga finansiella kostnader, Mkr	2015	2014
Uppläggningskostnader banklån ²	-50	-40
Valutakursförändringar	0	0
Summa övriga finansiella kostnader	-50	-41

Summa finansnetto	-473	-660
--------------------------	-------------	-------------

1. Avser intressebolaget Nordic Modular Group där Kungsleden till och med 21 december 2015 ägde 35 procent.

2. Periodiserat över lånets löptid.

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehavs för handel uppgår till 176 Mkr (-427). Av beloppet avser 176 Mkr (-427) räntederivat. Se även i not 22.

NOT 10. SKATTER

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt innebär normalt betalning till Skatteverket och beräknas utifrån årets skattepliktiga resultat i de enskilda bolagen. Det skattepliktiga resultatet är ofta lägre än det redovisade resultatet i bolagen och utgår på totalnivå i princip motsvarande förvaltningsresultatet i koncernen med avdrag för skattemässiga justeringar. Justeringarna gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott.

Betald skatt har 2015, förutom i historiska skatteärenden, uppstått främst i köpta dotterbolag som inte har koncernbidragsrätt första året. Andra begränsningar att i ett bolag kvitta skattepliktiga vinster mot tidigare skattemässiga förluster i andra bolag finns exempelvis beroende på när förlusterna uppstått, tidpunkt för när vinstgivande bolag har förvärvats och eventuella fusioner. Inrullade underskott 2016 uppgår till 2 227 Mkr. Sammantaget bedöms att den aktuella skatten kommer att var låg de närmaste åren.

Skatteberäkning, Mkr	2015	2014
Förvaltningsresultat	966	730
- varav resultatandel av intresseföretag	-24	-
Skattemässigt avdragsgilla poster		
- Avskrivningar	-548	-366
- Avdrag vid ombyggnation	-59	-89
- Övriga justeringar	-40	-1
Skattepliktigt förvaltningsresultat	295	274
Försäljning fastigheter	45	81
I förtid lösta räntederivat	-611	-
Skattepliktigt resultat Nordic Modular	-	130
Årets skattepliktiga resultat	-271	485
Ökat/minskat underskott	281	-456
Skattepliktigt resultat	10	29
Skatt att betala, 22%¹	-2	-6
Skatteprocesser avseende tidigare år	-1 303	-1 604
Aktuell skatt i resultaträkningen	-1 305	-1 610

1. Den aktuella skatten uppgick exklusive skatteprocesser till -2 Mkr (-6), vilket innebar en effektiv skatt att betala som understeg 1 procent (<1) av resultat före skatt.

Skattemässiga underskott, Mkr	2015	2014
Underskott vid årets början	-1 205	-1 777
Ökat/minskat underskott årets verksamhet	-281	456
Justerade deklarationer tidigare år	-636	-
Skatteprocesser avseende tidigare år	72	116
Underskott i köpta bolag vid fastighetsförvärv	-141	-
Omföringar andra balansposter	-36	-
Underskott vid årets slut	-2 227	-1 205

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2015	2014
Aktuell skatt	-1 305	-1 610
Uppskjuten skatt	-337	-355
Redovisad skatt	-1 642	-1 965

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2015	2014
Resultat före skatt	2 147	1 306
Skatt 22%	-472	-287
Försäljningar av fastigheter via bolag	-3	27
Resultatandel av intresseföretag	5	-
Justerade deklarationer tidigare år	140	-
Skatteprocesser och övrig skatt avseende tidigare år	-1 319	-1 651
Övriga ej skattepliktiga intäkter	8	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-54
Redovisad skatt	-1 642	-1 965

Uppskjuten skatt beaktas enligt gällande regelverk på samtliga temporära skillnader för tillgångar och skulder i finansiell ställning samt underskottsavdrag som beräknas kunna användas. Ett undantag gäller temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. I dessa fall ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte redovisas som uppskjuten skatt och ett eventuellt erhållet avdrag redovisas som ett minskat bokfört värde på fastigheterna. Den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för Kungsledens fastigheter var per 31 december 2015 cirka 12 750 Mkr. Skatt utgår utifrån nominell skattesats om 22 procent i det fall en fastighet säljs styckvis, vilket skulle innebära en skattekostnad om 2 805 Mkr för samtliga fastigheter. Om fastigheten istället säljs via bolag är skatteeffekten lägre, i snitt cirka 6 procent för genomförda försäljningar de senaste åren. Den totalt bokförda uppskjutna skatten i finansiell ställning uppgick per 31 december 2015 till 1 226 Mkr och motsvarar 10 procent av den temporära skillnaden. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld som avviker från den bokförda motsvarar en procentenhet av den temporära skillnaden ett värde om cirka 128 Mkr.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2015, Mkr	15-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	Omföring övrig skuld	15-12-31
Underskottsavdrag	265	186	31	8	490
Fastigheter	-463	-364	-20	-15	-862
Finansiella instrument	250	-173			77
Periodiseringsfonder	-1	0			-1
Övrigt	-20	14	4	11	9
Delsumma uppskjuten skatt i finansiell ställning	31	-337	15	4	-287
Uppskjuten skatt på andra rader i finansiell ställning					
Fastigheter - Erhållet avdrag i samband med tillgångsförvärv (not 14)	-203		-161		-364
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott	-172	-337	-146	4	-651

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2014, Mkr	14-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	Omföring övrig skuld	14-12-31
Underskottsavdrag	391	-126			265
Fastigheter	-505	-307	51	298	-463
Finansiella instrument	156	94			250
Periodiseringsfonder	-4	3			-1
Övrigt	-3	-19		2	-20
Delsumma uppskjuten skatt i finansiell ställning	35	-355	51	300	31
Uppskjuten skatt på andra rader i finansiell ställning					
Fastigheter - Erhållet avdrag i samband med tillgångsförvärv (not 14)	-203		0		-203
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott	-168	-355	51	300	-172

NOT 11. AVVECKLAD VERKSAMHET

Under 2014 redovisades Nordic Modular Group som till försäljning. Detta innebär i resultaträkningen redovisning på raden Avvecklad verksamhet, sist i resultaträkningen. I balansräkningen sker redovisningen på egna rader dels på tillgångssidan och dels på skuldsidan. Nordic Modular Group var ett helägt dotterbolag och därför omfattades redovisningen 100 procent av resultat och balans.

Under 2014 var periodens resultat för Nordic Modular 63 Mkr. Hela aktieinnehavet har per årsskiftet 2014/2015 värderats till det pris som avtalats för försäljning av 65 procent av aktierna till Inter IKEA som slutförs i början av januari 2015. Härigenom uppstod en nedskrivning på -157 Mkr.

Under år 2015 hade Kungsleden ett innehav om 35 procent i Nordic Modular Group. Under december 2015 avyttrades intresseföretaget.

NOT 12. RESULTAT PER AKTIE

	2015	2014
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr/aktie	2,78	-5,18
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet, före och efter utspädning, kr/aktie	2,78	-4,53
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet, före och efter utspädning, kr/aktie	-	-0,65
Utestående antal aktier, st	182 002 752	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier, st ¹	182 002 752	145 352 883
Resultat från kvarvarande- och avvecklad verksamhet, Mkr	505	-753
Resultat från kvarvarande verksamhet, Mkr	505	-659
Resultat från avvecklad verksamhet, Mkr	-	-94

1. Under 2014 genomfördes en nyemission om 45 500 688 antal aktier. Ingen utspädningseffekt fanns då inga potentiella stamaktier förekommer.

NOT 13. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Immateriella tillgångar	
	15-12-31	14-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	-	209
Omklassificering till tillgångar som innehavs för försäljning	-	-209
Årets aktiveringar	5	-
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	5	-
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-	-7
Årets nedskrivning	-	-29
Omklassificering till tillgångar som innehavs för försäljning	-	36
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	5	-

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER – FASTIGHETER

Mkr	15-12-31	14-12-31
Redovisat värde vid årets början	19 612	20 338
Köp	7 076	386
Investeringar i ägda fastigheter	450	334
Redovisat värde i sålda fastigheter	-639	-2 379
Valutakursförändringar	-	3
Orealiserade värdeförändringar ¹	970	930
Redovisat värde vid årets slut	27 470	19 612

Mkr	Alla fastigheter				
	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	
Fastigheter vid årets ingång	10 717	6 186	2 351	360	19 612
Köp	5 812	878	386	0	7 076
Investeringar i ägda fastigheter	260	132	53	5	450
Redovisat värde sålda fastigheter	-58	-527	-44	-10	-639
Orealiserade värdeförändringar ¹	811	181	-9	-12	970
Fastigheter vid årets utgång	17 542	6 850	2 737	343	27 470

1. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden orealiserade värdeförändringar inom värdeförändringar tillgångar.

Om fastigheter köps via bolag erhåller Kungsleden vid affärerna normalt avdrag för att överta väsentliga temporära skillnader jämfört med om förvärvet skulle skett som fastighetsförvärv. Dessa avdrag för uppskjuten skatt redovisas för tillgångsförvärv inte som uppskjuten skatteskuld utan som avdrag på fastighetsvärdet i enlighet med redovisningsstandarderna. Tabellen nedan anger det verkliga värdet på fastigheterna respektive det sammanlagda avdraget för uppskjuten skatt som erhållits vid förvärv.

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte generat hyresintäkter under perioden är 1 MSEK.

Mkr	15-12-31	14-12-31
Verkligt värde fastigheter	27 835	19 816
Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv)	-364	-203
Redovisat värde vid årets slut	27 470	19 612

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Interna värderingar av alla fastigheter har genomförts per 31 december 2015 och utgör redovisat värde. Alla fastigheter har dessutom någon gång under året (cirka 1/4 per kvartal) värderats av externa värderare för att kvalitets-säkra och verifiera de interna värderingarna.

Intern värdering

Kungsleden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Kungsleden genomför löpande egna interna värderingar som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas.

Värderingsmetod

Kungsleden redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje fastighet utförs en enskild bedömning till vilket värde den anses kunna säljas. Värderingen sker utifrån nivå 3, det vill säga med indata som inte är observerbara på marknaden. Se beskrivning av värderingsklasserna i not 22.

Känslighetsanalys värdering	Förändring	Påverkan på värde, Mkr
Driftnetto	+/-1,0 %	+275/ -275
Direktavkastningskrav	+/-0,1 %	-410/ +410

forts. not 14

Vid värderingen av fastigheterna tillämpar Kungsleden en kombination av den avkastningsbaserade kassaflödesmetoden och ortsprismetoden. Varje enskild fastighets framtida kassaflöde prognosticeras och nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet utifrån en femårig kalkylperiod. De avkastningskrav som tillämpas baseras på Kungsledens aktiva närvaro på transaktionsmarknaden och har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt analyser av genomförda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden. I värderingarna har ett inflationsantagande om 1,5 procent använts.

Nedanstående tabell redovisar genomsnittligt direktavkastningskrav inom respektive fastighetssegment. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger inom intervallet 4,8-13,5 procent.

	Verkligt värde ¹ , Mkr	Genomsnittligt direktavkast- ningskrav, %	Intervall direktavkast- ningskrav, %
Kontor	17 818	6,1	4,8-10,0
Industri/lager	7 111	7,4	5,2-12,0
Handel	2 556	6,9	5,7-9,0
Övrigt	350	7,5	6,8-13,5
Summa	27 835	6,5	4,8-13,5

1. Före avdrag för uppskjuten skatt erhållet vid köp.

Mkr	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Värderade fastigheter	Ej externt värderade	Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp	Alla fastigheter
Redovisat värde	17 818	7 111	2 556	350	27 835	0	-364	27 470
Extern värdering	17 613	7 141	2 761	356	27 870			

NOT 15. INVENTARIER

Mkr	15-12-31	14-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	21	33
Köp	3	7
Försäljningar/utrangeringar	0	-4
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-	-15
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	24	21
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-13	-18
Försäljningar/utrangeringar	2	1
Årets avskrivningar	-3	-5
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-	9
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-14	-13
Redovisat värde vid årets slut	10	8

NOT 16. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	15-12-31	14-12-31
Redovisat värde vid årets början	9	239
Nya långfristiga fordringar	0	0
Valutakursförändringar	0	0
Återbetalningar	-4	-230
Redovisat värde vid årets slut	6	9

Förändringen avseende 2015 avser avbetalning av säljarrevers av försäljning av fastighet i Tyskland som skedde 2014. Under 2014 återbetalades reverser som gavs i samband med köp av fastigheter från Nordic & Russia Properties under 2011. För beskrivning av kreditrisker, se not 2.

NOT 17. EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 75 834 480 kronor och antal aktier till 182 002 752 stycken. Under 2015 har inga förändringar av aktiekapital, antal aktier eller kvotvärde skett. Under 2014 genomfördes en nyemission vilket ökade aktiekapitalet med 18 958 620 kronor och antalet aktier med 45 500 688 stycken. Kvotvärdet uppgår till 0,42 (0,42). Ingen utspädnings effekt finns då inga potentiella aktier förekommer.

Substansvärde, EPRA NAV

Beräkningen av långsiktigt substansvärde sker genom att eget kapital justeras för derivat och uppskjuten skatt.

Substansvärde	2015		2014	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	9 333	51,28	9 102	50,01
<i>Återläggning</i>				
Derivat enligt balansräkningen	347	1,90	1 134	6,23
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	287	1,58	-31	-0,17
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	9 967	54,76	10 205	56,07

Genomsnittligt antal aktier	182 002 752	182 002 752
-----------------------------	-------------	-------------

NOT 18. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	15-12-31		14-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut				
Banklån med rörlig ränta	17 456	17 554	11 675	11 781
Räntederivat				
Ränteswappar, 12 030 Mkr (6 825)	-	347	-	1 134
Summa lån och derivat	17 456	17 901	11 675	12 915

Förfallotidpunkt bank- och obligationslån	15-12-31		14-12-31	
	Nominellt belopp	Andel, %	Nominellt belopp	Andel, %
2015			2 762	20,5
2016	1 416	7,8	3 423	25,4
2017	741	4,1	338	2,5
2018	3 700	20,5	2 639	19,6
2019	5 264	29,1	4 305	32,0
2020	5 119	28,3		
2021	1 832	10,1		
Summa	18 072	100,0	13 467	100,0

Ej utnyttjade krediter	-616	-1 792
Summa utnyttjade krediter	17 456	11 675

Koncernen har checkräkningskrediter om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjade till någon del vid årsskiftet 2015 eller 2014.

Odiskonterade kassaflöden över finansiella skulder och derivat

År	Förfall krediter	Räntebetalning krediter	Förfall' derivat	Räntebetalning derivat
2016	1 166	259		174
2017	375	253	910	116
2018	3 700	303	1 000	73
2019	5 264	239	1 000	28
2020	5 119	133	2 770	16
2021	1 832	58	1 800	6
2022			3 500	8
2023				0
2024			1 050	
Summa	17 456	1 245	12 030	421

1. Kungsleden har ingått 1-åriga räntegolv med förfall 2016 om totalt 3 880 Mkr i nominellt belopp med strike 0 procent.

NOT 22. VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Mkr	Kund- och lånefordringar ¹		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Långfristiga fordringar	6	9					6	9	6	9
Kundfordringar	24	16					24	16	24	16
Övriga fordringar	43	44					43	44	43	44
Summa	73	69	-	-	-	-	73	69	73	69
Räntebärande skulder					17 456	11 675	17 456	11 675	17 554	11 781
Leverantörsskulder					149	141	149	141	149	141
Övriga skulder			347	1 134	10	37	357	1 171	357	1 171
Summa	-	-	347	1 134	17 615	11 853	17 962	12 987	18 060	13 093

1. Beloppen i denna kolumn utgör maximal kreditrisk.

NOT 19. AVSÄTTNINGAR

Mkr	15-12-31	14-12-31
Avsättningar vid årets början	5	60
Nya avsättningar (resultat från försäljningar)	-	0
Återföring	-	-50
Flytt, skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-5
Avsättningar vid årets slut	5	5

Mkr	15-12-31	14-12-31
Refinansieringsrisk reversfordran	-	0
Övrigt	5	5
Summa	5	5

Mkr	15-12-31	14-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	-	5
Förfaller till betalning mellan ett till fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	5	-
Summa	5	5

NOT 20. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 2 Mkr (13) ej betalda köpeskillingar. Fastigheterna var vid året slut tillträdade och frånträdade med slutgiltigt betalning under första kvartalet 2016.

NOT 21. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	15-12-31	14-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	1 903	3 637
Förfaller till betalning ett till fem år	14 458	9 162
Förfaller till betalning senare än fem år	2 120	-
Summa	18 480	12 800

Förfallostruktur skulder avser räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive avsättningar och verkligt värde på derivat. Samtliga leverantörsskulder förfaller inom ett år.

forts. not 22

VÄRDERING

Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra risker i kassaflöden för räntor och fluktuation i aktiekursen från ett tidigare personaloptionsprogram. Det finns tre värderingsklasser (nivåer):

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kungsledens derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till 347 Mkr (1134).

Verkligt värde på kund- och lånefordringar har bedömts individuellt utifrån risken för att fordringen inte kommer att erhållas. En liknande värdering sker även enligt principerna för redovisat värde. De senaste två årsskiftena har redovisat verkligt värde varit detsamma som bedömning av verkligt värde.

Årets hyresförluster uppgår till 1 Mkr (-4).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	15-12-31	14-12-31
Skulder vid årets början	11 675	12 879
Upptagna lån	9 488	1 350
Amortering	-3 706	-2 554
Skulder vid årets slut	17 457	11 675

NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	15-12-31	14-12-31
Fastighetsinteckningar	13 905	10 248
Aktier i dotterbolag	4 337	3 804
Summa	18 242	14 052

Säkerheterna är främst ställda för banklån. I låneavtal kan covenants finnas avseende ränteteckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Eventualförpliktelser, Mkr	15-12-31	14-12-31
Skattekrav	-	1 360
Projektgarantier	-	1
Hyresgarantier	2	2
Övriga garantier och åtaganden	103	24
Summa	105	1 384

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Därutöver uppstår från tid till annan tvister i verksamheten. Utfallen är ofta svåra att bedöma. I den mån det är troligt att en tvist kommer att medföra en kostnad för koncernen beaktas detta i redovisningen.

NOT 24. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2015	2014
Avsättningar	0	-10
Av- och nedskrivningar	3	3
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	-1	5
Valutakursförändringar	0	0
Resultat från försäljning av inventarier	-	0
Ökning (-) / minskning (+) av räntefordran	0	3
Ökning (-) / minskning (+) av ränteskuld	19	-2
Resultatandelar i intresseföretag	-24	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	0	0
Summa	-3	-1

Räntor, Mkr	2015	2014
Erhållna räntor	11	14
Erlagda räntor	-440	-633

Köp av dotterföretag, Mkr	2015	2014
<i>Köpta tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	6 899	386
Rörelsefordringar	38	2
Likvida medel ¹	91	17
Summa tillgångar	7 028	405

Räntebärande skulder	-	-
Rörelseskulder	3 980	337
Summa avsättningar och skulder	3 980	337

Erlagd likvid aktier	3 048	68
Erlagd likvid återbetalning lån	3 818	0
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-91	-17
Påverkan på likvida medel köpta bolag	6 775	51

Försäljning av dotterföretag, Mkr	2015	2014
<i>Sålda tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	198	2 229
Rörelsefordringar	1 800	2
Likvida medel	0	0
Summa tillgångar	1 998	2 231

Uppskjuten skatt	0	51
Rörelseskulder	472	1 083
Summa avsättningar och skulder	472	1 134

Erhållen köpeskilling aktier	1 161	1 105
Erhållen likvid amortering lån	375	-
Erhållen köpeskilling	1 536	1 105
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	0	0
Påverkan på likvida medel helägda dotterföretag	1 536	1 105

1. I likvida medel ingår kassa och bank samt eventuella likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

NOT 25. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7.

Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

NOT 26. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 26 januari 2016 tecknades avtal om försäljning rörande två stycken fastigheter i Karlskrona. Frånträde sker i mitten av februari 2016. Den 2 februari 2016 tecknades avtal om två försäljningar, en i Kalmar med frånträde i februari 2016 och en i Visby med frånträde i april 2016. Den 13 januari tecknades avtal om försäljning av en fastighet i Motala med frånträde samma månad. Ovan nämnda fastigheter är ett värde motsvarande 282 Mkr.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	2015	2014
Koncerninterna intäkter		43	28
Administrationskostnader	2-3	-40	-30
Rörelseresultat		3	-2
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	1 113	149
Ränteintäkter och liknande poster	4	359	239
Räntekostnader och liknande poster	4	-272	-800
		1 200	-412
Resultat före skatt		1 203	-414
SKATT			
Aktuell skatt		-1 303	-
Uppskjuten skatt	5	-10	96
Årets resultat		-110	-318

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MODERBOLAGET

Mkr	2015	2014
Årets resultat enligt resultaträkningen	-110	-318
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-110	-318

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Omsättningen uppgick till 43 mkr (28) och avsåg intäkter från koncernbolag avseende utfördelade administrationskostnader.

Finansiella poster avser främst räntekostnader för obligationslån och räntor i swapavtal för koncernens upplåning och återförda reserveringar

för koncernens ränteswapkontrakt vars undervärde minskat då räntorna på längre löptider stigit under året. Även transaktioner kopplade till innehav i dotterbolagen redovisas som finansiella poster.

Efter beaktande av skatt blev årets resultat -110 Mkr (-318).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 323 725 134 kr
Överkursfond	1 549 156 569 kr
Årets resultat	-110 306 440 kr
Totalt	6 762 575 263 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per aktie	364 005 504 kr
Överkursfond	1 549 156 569 kr
Balanseras i ny räkning	4 849 413 190 kr
Totalt	6 762 575 263 kr

Styrelsen införde från och med 2013 en ny utdelningspolicy som bättre ska återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. På medellång sikt, när Kungsledens slutgiltiga skattesituation har klarnat, är målet att utdelningen ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Under de närmaste åren kommer dock utdelningen att vara lägre och anpassas till behovet av likviditetsberedskap.

Med stöd av utdelningspolicyen och mot bakgrund av moderbolagets

och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en vinstutdelning på 2,00 kronor per aktie för verksamhetsåret 2015.

Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 5 procent av moderbolagets fria egna kapital och 4 procent av koncernens egna kapital.

Den föreslagna vinstutdelningen innebär att moderbolagets och koncernens soliditet kommer att uppgå till 40 procent respektive 32 procent.

Soliditeten bedöms vara betryggande, särskilt när man beaktar att moderbolaget och koncernen uppvisar en högre intjäningskapacitet efter de stora fastighetsförvärv som genomfördes under 2015.

Per 31 december 2015 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjade krediter till 1 057 Mkr. Likviditetsberedskapen i koncernen bedöms mot denna bakgrund vara fortsatt stark.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i 17 kap. 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen (försiktighetsregeln).

Den föreslagna vinstdispositionen kommer läggas fram för fastställelse vid årsstämman den 28 april 2016.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	6 036	6 748
Fordringar hos koncernbolag	7	1 831	2 471
Uppskjuten skattefordran	5	368	378
Andra långfristiga fordringar	7	2	6
Summa anläggningstillgångar		8 237	9 603
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		7 881	7 131
Övriga fordringar		7	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13	9
Kassa och bank		376	1 257
Summa omsättningstillgångar		8 277	8 402
SUMMA TILLGÅNGAR		16 514	18 005
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		76	76
		76	76
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 324	5 915
Överkursfond		1 549	1 549
Årets resultat		-110	-318
		6 763	7 146
Summa eget kapital		6 839	7 222
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2	2
Summa avsättningar		2	2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån		375	700
Skulder till koncernbolag		-	-
Summa långfristiga skulder	9-11	375	700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		700	999
Leverantörsskulder		2	3
Skulder till koncernföretag		8 191	7 921
Derivat		395	1 134
Övriga skulder		3	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	7	24
Summa kortfristiga skulder	10, 11	9 298	10 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 514	18 005
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser, Mkr			
Ställda säkerheter	13	337	3 068
Ansvarsförbindelser	13	16 381	9 975

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 6 036 Mkr (6 748). Väsentliga fordringar och skulder till koncernföretag fanns även, vilket netto var en fordran på 1 521 Mkr (1 681).

Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 6 839 Mkr (7 222), vilket gav en soliditet om 41 procent (40).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital		
Ingående eget kapital 2014-01-01	57	-	6 086	6 143	
Årets resultat			-318	-318	
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare			-318	-318	
Nyemission ¹	19	1 549		1 568	
Utdelning			-171	-171	
Summa transaktioner med bolagets ägare	19	1 549	-171	1 397	
Utgående eget kapital 2014-12-31	76	1 549	5 597	7 222	
Ingående eget kapital 2015-01-01	76	1 549	5 597	7 222	
Årets resultat			-110	-110	
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare			-110	-110	
Utdelning			-273	-273	
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-273	1 276	
Utgående eget kapital 2015-12-31	76	1 549	5 214	6 839	

1. Kostnader för nyemission uppgick till 24 Mkr.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN MODERBOLAGET

Mkr	Not 14	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		1 203	-414
Utdelningar som ej reglerats		-387	-396
Erhållna koncernbidrag		-517	-151
Resultat från försäljningar		-286	-
Nedskrivningar koncernföretag		77	1 933
Reserveringar/återförda reserveringar derivat		-127	425
Orealiserade valutakursomräkningar		-1	-1
Avsättning till pensioner		-	1
Betald skatt		-1 303	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 341	1 397
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-756	-2 444
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		520	2 182
		-236	-262
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		-1 577	1 135
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av koncernföretag		1 165	-
Lämnade aktieägartillskott		-215	-1 032
Lämnade långfristiga lån		-175	-
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		818	205
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 593	-827
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		-	1 568
Upptagna lån		375	-
Amortering av lån		-999	-600
Utdelning		-273	-171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-897	797
Årets kassaflöde		-881	1 105
Likvida medel vid årets början		1 257	152
Likvida medel vid årets slut		376	1 257

NOTER MODERBOLAGET

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAGET

Moderbolagets, Kungsleden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

ANDELAR I KONCERNBOLAG

Andelar i koncernföretag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet prövas löpande för nedskrivningsbehov.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella fordringar och skulder redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Förulstrisk avseende finansiella fordringar och derivatinstrument beaktas.

FINANSIELLA GARANTIER

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av RFR2 tillåten lättbudsregel jämfört med reglerna i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som ansvarsförbindelse.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag som erhålls från ett dotterbolag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnas till dotterbolag redovisas som investering i andelar i koncernföretag.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

UTDELNING

Utdelningar från dotterföretag och intresseföretag redovisas som intäkt när rätten till utdelning är fastslagen.

Anticiperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Om det redovisade värdet i moderbolaget innehav i dotterföretaget eller intresseföretaget skulle överstiga det redovisade värdet i de finansiella rapporterna beaktas detta som en indikation på att nedskrivningsbehov föreligger, och nedskrivningsprövning ska genomföras.

NOT 2. ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader, Mkr	2015	2014
Personalkostnader	-30	-19
Övriga rörelsekostnader	-10	-11
Summa	-40	-30

Administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning.

Av administrationskostnaderna om 40 Mkr (30) utgör personalkostnader den största posten, 30 Mkr (19), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter.

Revisorerna fakturerar inga arvoden och kostnadsersättningar direkt till moderbolaget. Istället faktureras det totala arvodet för alla bolag till Kungsleden Fastighets AB som sedan fakturerar dessa och andra gemensamma administrationskostnader till övriga bolag.

NOT 3. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantal anställda	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
	2015	%	2014	%
Sverige	4	50	4	50
Summa	4	50	4	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2015		2014	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, VD och vVD	17 037	8 062	12 868	5 983
Övriga anställda	5 340	2 403	6 092	2 192
(varav pensionskostnader)		-2 715		-2 372
Summa	22 377	10 465	18 959	8 176

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. För uppgift om ersättning till respektive styrelseledamot samt ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 i koncernen.

NOT 4. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från dotterbolag, Mkr	2015	2014
Utdelningar	387	1 931
Erhållna koncernbidrag	517	151
Resultat från avyttring av andelar	286	-
Nedskrivningar	-286	-2 363
Återförda nedskrivningar	209	430
Summa	1 113	149

Ränteintäkter och liknande poster, Mkr	2015	2014
<i>Ränteintäkter</i>		
Koncernföretag	221	233
Övriga företag	10	5
Återförda reserveringar undervärde derivat	127	-
Övrigt	1	1
Summa	359	239

Räntekostnader och liknande poster, Mkr	2015	2014
<i>Räntekostnader</i>		
Koncernföretag	-	-24
Övriga företag	-263	-324
Reserveringar undervärde derivat	-	-425
Övrigt	-9	-27
Summa	-272	-800

NOT 5. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2015	2014
Aktuell skatt	-1 303	-
Uppskjuten skatt	-10	96
Redovisad skatt	-1 313	96

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2015	2014
Resultat före skatt	1 203	-414
Skatt 22 %	-265	91
Utdelningar från koncernföretag	85	425
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	-17	-425
Stängda derivat	140	0
Övrig skatt avseende tidigare år och skatteprocesser	-1 319	4
Försäljningar av dotterföretag	63	0
Övrigt	0	1
Redovisad skatt	-1 313	96

Ingen skatt har redovisats direkt till eget kapital.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultat-räkningen	Vid årets slut
Underskottsavdrag	128	153	281
Finansiella instrument	249	-163	86
Övriga temporära skillnader	1	0	1
Summa	378	-10	368

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Direktägda dotterbolag org nr/säte-land	Antal andelar	Andel % ¹	Bokfört värde, Mkr	
			15-12-31	14-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Sthlm	200	100	128	312
Realia AB, 556639-7419, Stockholm	100 000	100	1 506	1 438
Kungsleden Norrlandsfastigheter AB, 556481-1429, Stockholm	1 000	100	1 755	1 757
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Sthlm	1 000	100	62	50
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Sthlm	1 000	100	131	131
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Stockholm	1 000	100	23	23
Kungsleden Real Estate BV, 34209547, Nederländerna	900	100	0	0
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Stockholm	1 000	100	1	0
Realia International BV, BV502052-1156, Nederländerna	2 351	75	10	10
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	349	352
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Sthlm	1 000	100	1 355	1 234
KL Norge Holding AB, 556730-0875, Sthlm	1 000	100	6	6
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844-2957, Stockholm	50 000	100	95	79
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	0	0
Nordic Modular Group AB, 556691-3868, Upplands Väsby	-	-	-	769
Kungsleden Balsberget AB, 556919-3013, Stockholm	50 000	100	1	0
Kungsleden Tannberget AB, 556920-8043, Stockholm	50 000	100	0	0
Kungsleden Alsberget AB, 556919-3021, Stockholm	50 000	100	0	0
Kungsleden Mariaberget AB, 556919-3039, Stockholm	50 000	100	2	0
Kungsleden Vegaholding AB, 556919-3047, Stockholm	50 000	100	77	77
Kungsleden Holdmix AB, 556967-3311, Stockholm	500	100	491	492
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968-3187, Stockholm	500	100	24	12
Kungsleden Holdmix 2 AB, 556974-4526, Stockholm	500	100	6	6
Kungsleden Grönberget Holding AB, 556990-0805	500	100	1	0
Kungsleden Grönberget AB, 556989-0410, Stockholm	500	100	11	-
Kungsleden Tegel AB, 559025-8298, Stockholm	500	100	1	-
Kungsleden Holdmix 3 AB, 559007-2665, Stockholm	500	100	1	-
Summa			6 036	6 748

1. Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOT 6. ANDELAR I KONCERNBOLAG

Mkr	15-12-31	14-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	15 005	14 130
Köp	1	-
Försäljningar	-769	-
Aktieägartillskott	133	875
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	14 370	15 005

Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-8 257	-6 324
Återförda nedskrivningar	209	430
Årets nedskrivningar	-286	-2 363
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-8 334	-8 257

Redovisat värde vid årets slut	6 036	6 748
--------------------------------	-------	-------

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

NOT 7. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	15-12-31	14-12-31
Fordringar vid årets början	2 477	2 700
Årets säljarreverser	175	-
Inbetald kapitalförsäkring	-	1
Omföring till kortfristig fordran	-2	-2
Valutakursförändring	-1	1
Årets amorteringar	-816	-233
Summa	1 833	2 477

NOT 8. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	15-12-31	14-12-31
Förutbetalda kostnader	13	9
Upplupna ränteintäkter	-	-
Summa	13	9

NOT 10. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31	15-12-31	14-12-31
Andra långfristiga fordringar	2	6	-	-	2	6	2	6
Fordringar hos koncernföretag	7 881	7 131	-	-	7 881	7 131	7 881	7 131
Övriga fordringar ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa tillgångar	7 883	7 137	-	-	7 883	7 137	7 883	7 137
Långfristiga skulder	-	-	375	700	1 075	700	1 075	705
Leverantörsskulder	-	-	2	3	2	3	2	3
Skulder till koncernföretag	-	-	8 191	7 921	8 191	7 921	8 191	7 921
Övriga skulder ¹	-	-	1 098	2 133	398	2 133	398	2 133
Summa skulder	-	-	9 666	10 757	9 666	10 757	9 666	10 762

1. Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till -395 Mkr (-1134).

Moderbolagets derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till -395 Mkr (-1134).

NOT 11. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	15-12-31	14-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	8 903	8 947
Förfaller till betalning mellan två till fem år	375	700
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
Summa	9 278	9 647

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatte-skulder och undervärde derivat.

NOT 12. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	15-12-31	14-12-31
Upplupna räntekostnader	5	22
Upplupna personalkostnader	2	2
Upplupna lånekostnader	-	-
Summa	7	24

NOT 9. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har två (tre) obligationslån. Det banklån som fanns vid årets början har amorterats under året. Därutöver finns även räntederivat för både de egna lånen och övriga koncernbolagens externa lån.

En checkräkningskredit finns om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2015 eller 2014.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	15-12-31		14-12-31	
	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp ¹	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp
2015	-	-	999	1 400
2016	700	-	700	500
2017	375	910	-	500
2018	-	1 000	-	3 650
2019	-	1 000	-	800
2020	-	2 770	-	800
2021	-	1 800	-	400
2022	-	3 500	-	500
2023	-	-	-	-
2024	-	1 050	-	-
Summa	1 075	12 030	1 699	8 550

1. Kungsleden har ingått 1-åriga räntegolv med förfall 2016 om totalt 3 880 Mkr i nominellt belopp med strike 0 procent.

I koncernens not 22 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

NOT 13. STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Mkr	15-12-31	14-12-31
Säkerheter ställda för dotterbolags lån	-	-
Aktier i koncernföretag	337	1 237
Fordringar hos koncernföretag	-	1 831
Summa	337	3 068

Mkr	15-12-31	14-12-31
ANSVARSFÖRBINDELSER		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	16 381	9 975
Summa	16 381	9 975

NOT 14. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Inga andra medel än kassa och bank ingår i poster likvida medel.

Räntor mm, Mkr	2015	2014
Erhållna utdelningar	1 931	2 053
Erhållna räntor	232	242
Erlagda räntor	-281	-292

NOT 15. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Transaktioner med dotterbolag, Mkr	2015	2014
Försäljning av varor/tjänster till närstående	43	28
Övrigt, t ex ränta, utdelning	618	2 139

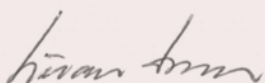
Poster i balansräkningen	15-12-31	14-12-31
Fordran på koncernföretag	9 712	9 602
Skulder till koncernföretag	-8 191	-7 921

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 3. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 17 mars 2016



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

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2016
KPMG AB



George Pettersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I KUNGSLEDEN AB (PUBL), ORG. NR 556545-1217

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 18-84.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsleden AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 mars 2016
KPMG AB



George Pettersson
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning

Beräkningssätt på intjäningskapacitet

Driftnetto exklusive fastighetsadministration i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

Beräkningssätt på utfall

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde fastigheter. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittligt bokfört värde fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Drift- och underhållskostnad, kr per kvm

Drift- och underhållskostnad i förhållande till snitt på uthyrningsbar yta.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration ingår).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

Hysesintäkter

Totala hyresintäkter.

Hyresvärde

Debiterade hyror och hyrestillägg (exempelvis fastighetsskatt) med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd yta och hyresrabatter.

Intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per bokslutsdatum hade ägts de senaste tolv månaderna. Per balansdagen frånträdde fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt tillträdde fastigheter ingår som om de ägts i tolv månader. Beräkningen baseras på följande övriga förutsättningar:

- för fastigheter där tolv månader har förlöpt sedan tillträdesdagen ingår utfallet för de senaste tolv månaderna
- för fastigheter där mer än sex månader men mindre än tolv månader har förlöpt sedan tillträdesdagen räknas utfallet om så att det motsvarar tolv månader
- för fastigheter med mindre än sex månaders utfall sedan tillträdesdagen används data från förvärvskalkyl.

Snitthyra, kr per kvm

Hysesintäkter i förhållande till snitt uthyrd yta.

Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Avkastning på totalt kapital

Driftnetto, resultat från fastighetsförsäljningar, försäljnings- och administrationskostnader samt resultat från Nordic Modular, netto efter skatt, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, realiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från fastighetsförsäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Summan av aktiens kursförändring 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 utdelning per utestående aktie.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA NAV (substansvärde)

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet 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 från rörelsen per aktie

Kassaflöde från rörelsen i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Årets resultat per aktie

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

ORDLISTA

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Fastighetskostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetskötsel, renhållning, fastighetsadministration, försäkringar samt underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

Förvaltningsresultat

Driftnetto/Bruttoresultat, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

Kategori

Fastigheternas huvudsakliga användning utifrån ytfördelning. Den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas således som en kontorsfastighet. Fördelning görs på kontor, industri/lager, handel, modulbyggnader och övrigt.

Kontraktsvärde

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

Orealiserade värdeförändringar

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

Underhåll

Åtgärder som syftar till att upprätthålla fastigheten och dess tekniska system. Avser löpande samt planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även hyresgäst-anpassningar ingår här.

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

Årsstämman i Kungsleden AB (publ) äger rum torsdagen den 28 april 2016 klockan 14.00 på Kungsledens nya huvudkontor på Warfvinges väg 31 Västra Kungsholmen i Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad i eget namn (rösträttsregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på fredagen den 22 april 2016, dels anmäla sitt deltagande senast fredagen den 22 april 2016.

via www.kungsleden.se/arsstamma2016

eller till bolaget per post:

Kungsleden AB (publ)
Att: Sinikka Arfwidsson
Box 70414
107 25 Stockholm

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid samt eventuella biträden som ska delta.

Om deltagande sker genom ombud eller ställföreträdare bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar, för att underlätta inpasseringen vid årsstämman, vara bolaget tillhanda senast fredagen den 22 april 2016. Observera att eventuell fullmakt skall vara daterad och insändas i original. Fullmaktsformulär finns tillgängligt att ladda ner på bolagets webbplats www.kungsleden.se/arsstamma2016.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman, begära att tillfälligt införas i aktieboken hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd senast fredagen den 22 april 2016, vilket innebär att förvaltaren måste underrättas i god tid före detta datum.

DISTRIBUTION AV ÅRSREDOVISNING

Kungsledens årsredovisning distribueras i tryckt version till alla nya direktregistrerade aktieägare och därefter endast till de aktieägare som uttryckligen begärt en sådan.

UTDELNING

Kungsleden presenterade i samband med bokslutskommunikén för 2015 en ny affärsplan samt nya finansiella mål för bolaget. Vad avser utdelningen i Kungsleden ska denna öka i takt med förvaltningsresultatets utveckling.

Med stöd av den nya utdelningspolicyn och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor (1,50) per aktie för räkenskapsåret 2015.

Som avstämningsdag för utdelningen föreslås måndagen den 2 maj 2016. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB fredagen den 6 maj 2016.



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 mars 2016 28 april 2016	Delårsrapport 1 jan–30 sept 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 och chef fastighetsinvestering
08-503 052 27

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

Marie Mannholt
Kommunikations- och marknadschef
08-503 052 20

KUNGSLEDEN