

HALVÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2015

Q2:2015

”Efter genomförd optimering av beståndet fokuserar vi nu på fortsatt expansion”

BILJANA PEHRSSON, VD

KUNGSLEDEN

BOKFÖRT
VÄRDE, MKR:

23 259

ANTAL
FASTIGHETER:

288

NÄRVARO
I ANTAL
KOMMUNER:

71

ANDEL
KONTORSFAST-
IGHETER, %:

61

NYA KUNGSLEDENS FOKUSOMRÅDEN

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

AFFÄRSIDÉ

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

KUNDERBJUDANDE

Kungsleden ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt läge och till rätt pris.

LÅNGSIKTIGT MÅL

Kungsleden ska vara Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

ANDRA KVARTALET

KOMMENTARER TILL HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 202 Mkr (191) tack vare lägre räntekostnader vid refinansiering, nyupplåning och omstrukturering av ränteswappportföljen. Andra kvartalets resultat före skatt uppgick till 801 Mkr vilket är 188 procent (278) bättre än föregående år.
- Vi fortsätter vår expansion genom strategiska förvärv om totalt 1,2 Mdr under andra kvartalet. Därmed har vi under första halvåret förvärvat fastigheter om totalt 2,0 Mdr och avyttrat icke-strategiska fastigheter för 0,6 Mdr.
- Värdet på Kungslidens fastighetsportfölj, exklusive köp och försäljningar, ökade under kvartalet med 505 Mkr varav 411 Mkr var orealiserade värdeförändringar och 94 Mkr utgjordes av värdeskapande hyresgästpassningar, underhåll och ombyggnationer av befintliga fastigheter. Den orealiserade värdeökningen beror till stor del på sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet i Kungslidens portfölj har sjunkit från 7,2 till 6,9 procent per 30 juni.
- Kungslidens snittränta sänks från 5,1 procent till 3,2 procent per 30 juni pro forma, efter refinansiering och nyupplåning till lägre räntekostnad, omstrukturering av ränteswappportföljen och efter årets löpande förfall av ränteswappar.

ANDRA KVARTALET



Ökning med 1,6 procent till 560 Mkr (551).



Förbättring med 6 procent till 202 Mkr (191), motsvarande 1,11 kronor (1,58¹) per aktie.



Värdeökningen motsvarade 1,8 procent av fastighetsvärdet.

HALVÅRSPERIODEN



Minskning med 3 procent till 1 085 Mkr (1 118).



Förbättring med 5 procent till 377 Mkr (359), motsvarande 2,07 kronor (3,00¹) per aktie.



Värdeökningen motsvarade 2,9 procent av fastighetsvärdet.

NYCKELTAL ¹	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2014/2015 jul-jun	2014 jan-dec
FINANSIELLA				
Förvaltningsresultat, kr per aktie ²	1,11	1,58	4,45	5,02
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr per aktie ²	3,27	Neg.	9,77	Neg.
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr per aktie ²	3,27	Neg.	9,15	Neg.
Eget kapital, kr per aktie ²	53,41	50,46	53,41	50,01
Avkastning på eget kapital, %	24,9	Neg.	18,5	Neg.
Driftnetto - fastigheter, Mkr	362	383	1 437	1 491
Räntetäckningsgrad, ggr ³	2,4	2,7	2,3	2,2
FASTIGHETSRELATERADE				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	88,0	89,5	90,2
Snitthyra, kr/kvm			940	921
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm			271	256

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

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

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

25 MILJARDER REDAN I ÅR

Under årets andra kvartal har vi haft fokus på att fortsätta växa fastighetsportföljen samt skapa attraktiva och förvaltningseffektiva kluster i Sveriges viktigaste tillväxtmarknader. Detta gör vi för att långsiktigt leverera en attraktiv totalavkastning. Strategiska förvärv har genomförts om totalt 1,2 miljarder kr vilket bland annat resulterat i att 33 procent av fastighetsvärdet idag finns i Stockholm och att över 60 procent av det totala fastighetsvärdet består av kontorsfastigheter. Kungsleden är idag ett nytt bolag med ett koncentrerat och moderniserat fastighetsbestånd med stor potential för framtiden.

STOR POTENTIAL I VÅRA KLUSTER

Främst ser vi potentialen i våra kluster. Idag är nästan hälften av fastighetsportföljen samlad i åtta kluster - Kista City, Danderyd Kontor, Innerstaden Stockholm, Västberga i Stockholm, Västerås City, Finnslätten Industriområde i Västerås, Högsbo i Göteborg och Hyllie i Malmö. Vi ser en stor potential i dessa områden genom att vi skapar attraktiva kunderbjudanden med flexibla lokallösningar och uppnår samtidigt effektivare förvaltning. Vi ser en stark hyresmarknad och bra efterfrågan på moderna lokaler i våra kluster. Vi har redan idag uppnått en lägre vakansgrad i våra etablerade kluster. Till exempel sker nyss genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar i bland annat Danderyd Kontor till 5–10 procent högre hyra per kvadratmeter. Vidare bedömer vi att den långsiktiga potentialen i hyra och värdeökning finns i våra fyra viktigaste och största marknader – Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. En bedömning som bekräftas av Newsecs analys av hyresutvecklingspotentialen som de anser vara mycket god de kommande tre åren med en genomsnittlig årlig hyrestillväxt för kontor i Kungsledens utvalda marknader på mellan 1,5 till 3,5 procent. Kista City och Västra Kungsholmen är i topp med 3,5 procents ökning medan regionstäder såsom Västerås och Göteborg ligger på 2,0 respektive 1,5 procent. Endast Malmö spås ha en svagare hyresutveckling enligt Newsec.

UTVECKLINGSSARBETET PÅGÅR ENLIGT PLAN

Vi ser även goda möjligheter i våra utvecklingsprojekt där vårt första större projekt, Aspgården i Umeå, är klart före tidplan och inom budget. Där öppnar Internationella Engelska Skolan upp portarna för 600 elever till hösten. Nu är det bland annat kontors- och hotellprojektet Blästern 14 i Hagastaden i Stockholm som står på tur – ett innovativt projekt som vi kallar ”en oas i staden” – med en bedömd investeringsvolym på 350 Mkr. Ambitionen är att skapa en aktiv samlingsplats för såväl boende och besökare i området som för de som jobbar i närområdet. Därutöver har vi två större projekt i ett utvecklingskedje med en total investeringsvolym om 440 Mkr. Målet är att genomföra fyra till fem projekt om totalt 1 miljard kr inom 2–3 år som levererar en projektvinst om 20 procent eller mer.

EN STABIL GRUND FÖR FORTSATT EXPANSION

Vi har också stärkt vår finansiella position och balansräkning vilket bland annat återspeglas i att vår soliditet har förbättrats från 31 till 40 procent på mindre än två år och belåningsgraden uppgår idag till 56 procent. Samtidigt har vi sänkt snitträntan till 3,2 procent pro forma och därmed lagt en stabil finansiell grund för den fortsatta expansionen.

Även organisationen har förstärkts för att svara upp mot vår



”Vi ser en stark hyresmarknad och bra efterfrågan på moderna lokaler i våra etablerade kluster”

fortsatta expansionsresa. Det är framför allt inom uthyrning, förvaltning och utveckling som erfarenhet tillförts genom nya duktiga kollegor. En annan viktig komponent i utvecklingen av organisationen är vårt företagsövergripande kvalitetssäkrings- och effektivitetsprojekt Kungsledens Flöden – struktur, kultur och processer, som vi nu kommit halvvägs i. Vi genomgår en spännande resa vilket samtidigt ställer stora krav på organisationen, men det råder stor glädje och engagemang hos alla på Kungsleden vilket är oerhört viktigt för att nå framgång och ett gott resultat på sista raden!

Vi har ett mål att nå en fastighetsportfölj på 25 miljarder kr år 2017. Redan idag har vi en fastighetsportfölj på 23,7 miljarder kr (inkluderat de förvärvade men ännu ej tillträdna fastigheterna Terminalen 2 och Vagnslidret 1). Jag har goda förhoppningar om att vi når 25 miljarder kr redan i år. Med en sådan portfölj kan vi leverera ett resultat på 1 miljard kr långt före vår tidplan, och vi kan göra det på nivån förvaltningsresultat.

Vi höjer nu blicken mot vårt långsiktiga mål att nå en fastighetsportfölj om 30 miljarder kr.

Stockholm 17 juli 2015
Biljana Pehrsson, VD

RESULTATRÄKNING - I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Halvårsperiod	
	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun
Hysesintäkter	560	551	1 085	1 118
Fastighetskostnader	-199	-169	-390	-369
Driftnetto	362	383	695	748
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-23	-51	-46
Finansnetto	-132	-168	-267	-344
Förvaltningsresultat	202	191	377	359
Värdeförändringar fastigheter				
Resultat från fastighetsförsäljningar	1	86	5	65
Orealiserade värdeförändringar	411	126	654	167
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	187	-125	142	-249
Resultat före skatt	801	278	1 178	342
Skatt	-205	-1 732	-285	-1 750
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	596	-1 454	892	-1 408
Avvecklad verksamhet	-	-11	-	10
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	596	-1 465	892	-1 397
Resultat per aktie, kvarvarande verksamhet¹	3,27	Neg.	4,90	Neg.
Resultat per aktie, kvarvarande och avvecklad verksamheter¹	3,27	Neg.	4,90	Neg.

1. Före och efter utspädningsseffekt.

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

RESULTAT FÖR ANDRA KVARTALET (APRIL-JUNI)

Hysesintäkten under det andra kvartalet ökade med 9 Mkr och uppgick till 560 Mkr (551). En orsak till detta är att de nya fastigheterna som tillträtts under slutet av första kvartalet och andra kvartalet bidrar med ett betydande hyresvärde.

Fastighetskostnaderna var 30 Mkr högre än under samma period föregående år. Kostnadsökningen beror främst på något högre driftkostnader under kvartalet och att de redovisade fastighetskostnaderna var särskilt låga under andra kvartalet 2014. Detta berodde på en engångseffekt av upplösning av en kostnadsreserv från förvärvet av GE-fastigheterna 2013. Som ett resultat av utveckling av hyresintäkter och fastighetskostnader sjönk **driftnettot** för andra kvartalet med 21 Mkr till 362 Mkr (383).

Förvaltningsresultatet steg 11 Mkr till 202 Mkr (191), framför allt beroende på förbättrade räntekostnader på -126 Mkr (-164) tack vare en lägre genomsnittlig lånevolym, lägre räntekostnader vid refinansiering, nyupplåning och omstruktureringar i ränteswappportföljen som sänkt snitträntan från 5,1 procent till 3,6 procent. I förvaltningsresultatet ingår även resultatandelar från intresseföretag med 6 Mkr (-).

Resultat före skatt ökade med 523 Mkr till 801 Mkr (278). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter i portföljen ökade till 411 Mkr (126), i huvudsak till följd av sänkta direktavkastningskrav i starka tillväxtmarknader med god lokalefterfrågan. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 187 Mkr, varav 120 Mkr beror på stigande räntor på längre löptid och 67 Mkr avser löpande räntebetalning i ränteswappar.

Periodens resultat för kvarvarande och avvecklad verksamhet blev 596 Mkr (-1 465). Jämförelsesiffran är belastad med den reservering som gjordes under andra kvartalet 2014 och som hänförde sig till den skattedom som kommunicerades under samma period.

RESULTAT FÖR HALVÅRET (JANUARI-JUNI)

Hysesintäkten under halvårsperioden (januari-juni) sjönk med 33 Mkr och uppgick till 1 085 Mkr (1 118) vilket främst beror på en mindre fastighetsportfölj jämfört med samma period förra året till följd av försäljningar under 2014 och kvartal 1 2015. Samtidigt ökade **fastighetskostnaderna** till följd av något högre driftkostnader och på grund av att de redovisade fastighetskostnaderna var låga under samma period förra året beroende på upplösning av en kostnadsreserv från GE-förvärvet. **Driftnettot** för halvårsperioden (januari-juni) sjönk med 33 Mkr till 695 Mkr (748).

Förvaltningsresultatet steg 18 Mkr till 377 Mkr (359), framför allt beroende på förbättrade räntekostnader på -258 Mkr (-332) tack vare en lägre genomsnittlig lånevolym, lägre räntekostnader vid refinansiering, nyupplåning och omstruktureringar under kvartal 2. I förvaltningsresultatet ingår även resultatandelar från intresseföretag med 11 Mkr (-).

Resultat före skatt ökade med 836 Mkr till 1 178 Mkr (342). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter i portföljen ökade till 654 Mkr (167), i huvudsak till följd av sänkta direktavkastningskrav i starka tillväxtmarknader med god lokalefterfrågan. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 142 Mkr (-249), varav 7 Mkr beror på stigande räntor på längre löptid och 135 Mkr avser löpande räntebetalning i ränteswappar.

Periodens resultat för kvarvarande och avvecklad verksamhet blev 892 Mkr (-1 397). Jämförelsesiffran är belastad med den reservering som gjordes under andra kvartalet 2014 och som hänförde sig till den skattedom som kommunicerades under samma period.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

RESULTAT OCH INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsledens fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2015 av 288 fastigheter (357) och är indelat i fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen, region Göteborg samt region Malmö. Nedan presenteras resultat och intjäningskapacitet per fastighetskategori och region.

Driftnettot i Kungsledens fastighetsförvaltning sjönk till 362 Mkr (383) under det andra kvartalet 2015. En viktig orsak till nedgången var att fastighetsportföljen hittills i år varit mindre, och därmed mindre yta, på grund av de nettoförsäljningar som skedde under senare delen av 2014 och kvartal 1 2015. Även ökade fastighetskostnader

på grund av något högre driftkostnader har påverkat, liksom en engångseffekt av upplösning av en kostnadsreserv under 2014.

Intjäningskapaciteten baseras på fastighetsbeståndet per 30 juni och visar vilket driftnetto dessa fastigheter skulle ha givit om de ägts de senaste tolv månaderna. Kostnader för fastighetsadministration ingår därmed inte i driftnettot. I koncernens redovisade resultat belastas däremot driftnettot även med kostnader för fastighetsadministration. Under de senaste tolv månaderna uppgick kostnaden för fastighetsadministration till 98 Mkr. I intjäningskapaciteten kommer hädanefter projektfastigheter att särredovisas som separat fastighetskategori.

INTJÄNINGSKAPACITET PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa exkl. projekt- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	114	102	50	13	279	9	288
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 076	1 090	283	40	2 489	82	2 571
Hysesvärde, Mkr	1 408	761	267	46	2 482	87	2 569
Hysesintäkter, Mkr	1 257	683	239	43	2 222	61	2 283
Driftnetto, Mkr ¹	874	529	168	30	1 601	32	1 633
Bokfört värde, Mkr	13 773	6 047	2 397	340	22 557	702	23 259
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	89,3	89,7	89,7	92,9	89,5	70,1	88,9
Area uthyrningsgrad, %	85,4	89,3	90,6	87,8	87,7	56,4	86,7
Direktavkastning, % ¹	6,3	8,7	7,0	8,9	7,1	4,5	7,0
Överskottsgrad, % ¹	69,6	77,4	70,3	69,6	72,1	52,0	71,5

1. Intjäningskapaciteten baseras på fastighetsbeståndet per 30 juni och visar vilket driftnetto dessa fastigheter skulle ha givit om de ägts de senaste tolv månaderna. Kostnader för fastighetsadministration ingår därmed inte i driftnettot. I koncernens redovisade resultat belastas däremot driftnettot även med kostnader för fastighetsadministration. Under de senaste tolv månaderna uppgick kostnaden för fastighetsadministration till 98 Mkr.

AKTIV FÖRVALTNING

Årets andra kvartal har sett stor aktivitet på förvaltningssidan där den nya organisationen med bland annat fler uthyrare är igång. Genom förbättrade processer har organisationen blivit mer proaktiv vilket ökat kvaliteten i uthyrningsarbetet. Kvartalets största uthyrningar inkluderar Försäkringskassan i Karlskrona, Svensk Cater i Uddevalla samt Permobil i Kista. I projektet Isblocket som byggs i Hyllie utanför Malmö har 55 procent av ytan hyresavtal på plats. Projektet väntas bli klart första kvartalet 2016. Hittills i år har förvaltningen nått en nyuthyrning på 63 miljoner kronor.

Även nya fastigheter har förvärvats under kvartalet där sex stycken tillträtts och därmed fasats in i förvaltningsorganisationen, däribland Skrapan i Västerås.

LÅNGSIKTIGT FÖRVALTNINGSARBETE

Förvaltningsorganisationen har även arbetat med att komma närmare kunderna. Detta är ett långsiktigt arbete där organisationen blir mer lyhörd för kundernas behov och önskemål. Bland annat förs en kontinuerlig dialog med våra större kunder och samtliga kundbesök dokumenteras i syfte att driva utvecklingen framåt. Det aktiva förvaltningsarbetet möjliggör även att vi kan agera rådgivare till våra kunder i frågor som rör deras lokalbehov. Även klusterstrategin medför att vi ständigt kan förbättra och anpassa utifrån kundernas behov och önskemål. Detta skapar tillit och stärker därmed relationen mellan oss och kunden.

Ytterligare ett viktigt arbete är omförhandling av våra hyresavtal för att säkerställa att de så långt som möjligt är enhetliga, men även

att hyresnivåerna är marknadsmässiga. Detta gäller framför allt när nya fastigheter förvärvats. Även i detta fall underlättas arbetet av vår klusterstrategi.

I själva driftarbetet har Kungsleden under kvartalet fortsatt att arbeta med sina underleverantörer. Fastigheterna ska skötas på ett sätt som rimmar väl med det kunderna förväntar sig av oss och vad de beställt. Detta arbete inkluderar även hyresgäst Anpassningar som sker i nära samarbete med utvecklingsavdelningen på Kungsleden. Under kvartalet har bland annat upphandlingsprocessen setts över för att förbättra effektiviteten.

HÅLLBARHET

Kungsledens miljöarbete under årets andra kvartal har bland annat fortsatt att kartlägga miljöriskerna i hela fastighetsbeståndet. Det arbetet har slutförts under kvartalet. Samtidigt har en ny kartläggning påbörjats där riskbilden inom korruption och mutor ses över.

Arbetet med att fasa ut samtliga oljepannor i fastighetsbeståndet närmar sig ett slutskede och ett nytt elavtal för samtliga fastigheter är färdigförhandlat. Detta innebär att alla fastigheter förses med ursprungsmärkt el från svensk vattenkraft under ytterligare tre år.

Utöver de direkta miljöaspekterna genomför Kungsleden ett projekt tillsammans med Fryshuset där elva ungdomar erbjuds sommarjobb under fem veckor i juni och juli. Tillsammans med våra underleverantörer ges ungdomarna möjlighet att få arbetslivserfarenhet genom att bistå i förvaltningsarbetet av fastigheterna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

REGION STOCKHOLM¹



Färöarna 3, Stockholm

REGIONRESULTAT, JANUARI-JUNI 2015

Hyresintäkter, Mkr	378
Driftnetto, Mkr	246
Överskottsgrad, %	65,0

INTJÄNINGSKAPACITET² PER 30 JUNI 2015

Antal fastigheter, st	73
Uthyrningsbar yta, tkvm	686
Hyresvärde, Mkr	884
Hyresintäkter, Mkr	793
Driftnetto, Mkr	573
Bokfört värde, Mkr	8 810
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	89,7
Area uthyrningsgrad, %	88,0
Direktavkastning, %	6,5
Överskottsgrad, %	72,3

REGION MÄLARDALEN¹



Lorens 14, Västerås

REGIONRESULTAT, JANUARI-JUNI 2015

Hyresintäkter, Mkr	324
Driftnetto, Mkr	193
Överskottsgrad, %	59,3

INTJÄNINGSKAPACITET² PER 30 JUNI 2015

Antal fastigheter, st	50
Uthyrningsbar yta, tkvm	695
Hyresvärde, Mkr	688
Hyresintäkter, Mkr	643
Driftnetto, Mkr	437
Bokfört värde, Mkr	5 643
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	93,5
Area uthyrningsgrad, %	89,7
Direktavkastning, %	7,7
Överskottsgrad, %	67,9

REGION GÖTEBORG¹



Lundbyvassen 4:9, Göteborg

REGIONRESULTAT, JANUARI-JUNI 2015

Hyresintäkter, Mkr	208
Driftnetto, Mkr	136
Överskottsgrad, %	65,2

INTJÄNINGSKAPACITET² PER 30 JUNI 2015

Antal fastigheter, st	93
Uthyrningsbar yta, tkvm	652
Hyresvärde, Mkr	515
Hyresintäkter, Mkr	450
Driftnetto, Mkr	328
Bokfört värde, Mkr	4 368
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	87,4
Area uthyrningsgrad, %	85,6
Direktavkastning, %	7,5
Överskottsgrad, %	72,8

REGION MALMÖ¹



Julius 1, Malmö

REGIONRESULTAT, JANUARI-JUNI 2015

Hyresintäkter, Mkr	174
Driftnetto, Mkr	121
Överskottsgrad, %	69,4

INTJÄNINGSKAPACITET² PER 30 JUNI 2015

Antal fastigheter, st	63
Uthyrningsbar yta, tkvm	456
Hyresvärde, Mkr	395
Hyresintäkter, Mkr	336
Driftnetto, Mkr	263
Bokfört värde, Mkr	3 736
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	85,0
Area uthyrningsgrad, %	87,3
Direktavkastning, %	7,0
Överskottsgrad, %	78,4

PROJEKTFASTIGHETER

Illustration Blåstern 14, Stockholm



INTJÄNINGSKAPACITET PER 30 JUNI 2015

Antal fastigheter, st	9
Uthyrningsbar yta, tkvm	82
Hyresvärde, Mkr	87
Hyresintäkter, Mkr	61
Driftnetto, Mkr	32
Bokfört värde, Mkr	702
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	70,1
Area uthyrningsgrad, %	56,4
Direktavkastning, %	4,5
Överskottsgrad, %	52,0

1. Regionresultaten belastas med fastighetsadministrationskostnader vilket intjäningskapaciteten inte gör.
2. Exklusive projektfastigheter.

FÖRÄNDRINGAR I PORTFÖLJEN

Kungsleden har sedan strategiskiftet 2012 fokuserat på att expandera och koncentrera fastighetsportföljen. Under andra kvartalet 2015 har arbetet i princip kommit i mål med koncentrationsarbetet och fastighetsportföljen är nu till 72 procent belägen i de prioriterade regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Den tidigare utspridda portföljen har koncentrerats till 71 kommuner och kvalitén i fastighetsbeståndet har höjts. Med ett bestånd som ligger i linje med strategin arbetar Kungsleden nu vidare med att expandera portföljen i den utstakade riktningen.

Förvärvade fastigheter

Under det första halvåret har 13 fastigheter till ett värde av 2 003 Mkr förvärvats, varav 12 har tillträtts. Därutöver har tre fastigheter i Kista till ett värde av knappt 1,7 Mdr som förvärvades under sista kvartalet 2014 tillträtts.

Under det andra kvartalet har sju fastigheter förvärvats till ett värde av 1,2 Mdr, varav sex fastigheter i Malmö, Jönköping och Västerås har tillträtts. I Västerås förvärvades det välkända landmärket Skrapan som befäster Kungsledens redan starka position i Västerås City. Under början av fjärde kvartalet 2015 tillträder Kungsleden den sjunde fastigheten, Terminalen 2, som är en stor kontorsfastighet i Sollentuna.

Dessutom har fem fastigheter förvärvade i kvartal 1 till ett värde av 677 Mkr tillträtts under kvartalet, fyra i Högsbo och en i Kista.

Avyttrade fastigheter

Under det första halvåret har 31 fastigheter till ett värde av 552 Mkr sålts och frånträtts. Under andra kvartalet avyttrades och frånträdde en fastighet i Degerfors. Dessa försäljningar innebär att Kungsleden lämnar 19 kommuner.

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Samtliga fastigheter har värderats under kvartalet vilket resulterat i positiva orealiserade värdeförändringar på 411 Mkr per 30 juni 2015. Framför allt sänkta avkastningskrav, men även investeringar har haft en positiv effekt på fastighetsbeståndets värde. Det genomsnittliga avkastningskravet har sedan 31 mars sjunkit från 7,2 till 6,9 procent. Avkastningskravet för fastighetsportföljen exklusive de fastigheter som har till- respektive frånträtts under kvartalet uppgår till 7,0 procent.

Marknadens avkastningskrav för fastigheter har kontinuerligt pressats nedåt under det senaste året. Höga tillväxtmål för fastighetsbolag och institutioner kombinerat med fortsatt god tillgång på finansiering pekar på ytterligare tryck nedåt.

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

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING Mkr	2015 apr-jun	2015 jan-jun
Fastigheter vid periodens ingång	21 700	19 612
Tillträdde förvärv	1 577	3 376
Investeringar	94	148
Frånträdde avyttringar	-522	-531
Orealiserade värdeförändringar	411	654
Fastigheter vid periodens utgång	23 259	23 259

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

År	Kvartal	Tillträdde	Fastighetsnamn	Region	Kluster	Ort	Kategori	Köpeskillning ¹ , Mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
TILLTRÄDDA									
2014	Kv 4	Kv 1, 2015	Färöarna 3	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		37 830
2014	Kv 4	Kv 1, 2015	Reykjavik 2	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		11 892
2014	Kv 4	Kv 1, 2015	Borgarfjord 5	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		10 035
Delsumma								1 726	59 757
2015	Kv 1	Kv 1, 2015	Högsbo 27:9	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Industri/Lager		9 608
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Hornafjord 1	Stockholm	Kista City	Kista	Kontor		22 841
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Högsbo 11:5	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Industri/Lager		3 670
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Högsbo 13:6	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Industri/Lager		7 471
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Högsbo 14:3	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Kontor		3 532
2015	Kv 1	Kv 2, 2015	Högsbo 27:8	Göteborg	Högsboklustret	Västra Frölunda	Industri/Lager		2 556
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Dubbelknappen 20	Malmö	Fosieby	Malmö	Kontor		5 715
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Gefion 3	Malmö	Hyllie	Malmö	Kontor		3 257
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Hästvagnen 3	Malmö	Fosieby	Malmö	Kontor		5 349
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Lorens 14	Mälardalen	Västerås City	Västerås	Kontor		26 010
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Översikten 6	Göteborg		Jönköping	Handel		10 477
2015	Kv 2	Kv 2, 2015	Översikten 9	Göteborg		Jönköping	Handel		4 516
Delsumma								1 718	105 002
Summa förvärvade fastigheter, tillträdde								3 444	164 759
EJ TILLTRÄDDA									
2014	Kv 4	Kv 1, 2016	Vagnslidret 1	Malmö	Hyllie	Malmö	Kontor		4 355
2015	Kv 2	Kv 4, 2015	Terminalen 2	Stockholm		Sollentuna	Kontor		15 117
Summa förvärvade fastigheter, ej tillträdde								450	19 472
TOTALSUMMA, FÖRVÄRVADE FASTIGHETER								3 894	184 231

AVYTTRADE FASTIGHETER

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

1. Före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.

FASTIGHETSBESTÅNDET

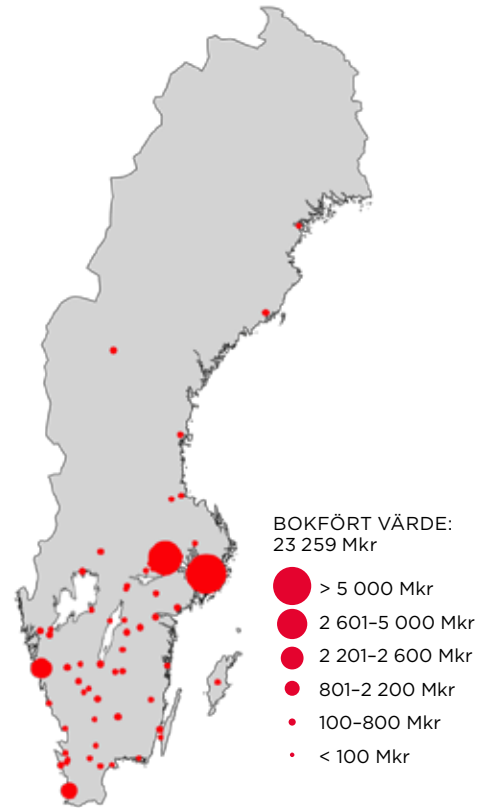
Den totala ytan uppgick till 2 571 tkvm (2 797) uppdelat på fastighetskategorierna Kontor, Industri/lager, Handel samt Övrigt och fördelat på fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen, region Göteborg samt region Malmö. Region Stockholm är störst i förhållande till fastighetsvärde. Andelen fastigheter belägna i de tre storstadsregionerna har ökat något under kvartalet vilket följer den strategiska planen.

Arbetet med att öka Kungsledens klustrade bestånd löper på och andelen fastigheter i våra storstadskluster ligger kvar kring 49 procent från första kvartalet. Att samla fastigheter i kluster ger oss möjlighet att snabbt möta kundernas lokalbehov, stärka servicen i området, bli en tongivande röst i samhället samt uppnå en effektivare förvaltning. Sammantaget ger klustren fördel för både våra kunder och oss.

Beståndet har ett bokfört värde om 23 259 (19 971) Mkr. Under kvartalet tillträdde fastigheter om 1 577 Mkr och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 94 Mkr (119).

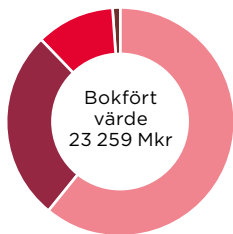
Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet var i snitt 4,4 år (3,9).

FASTIGHETSPORTFÖLJENS GEOGRAFISKA FÖRDELNING

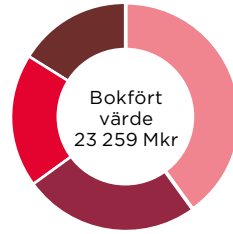


Antal kommuner per sista juni 2015: 71

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI PER 30/6

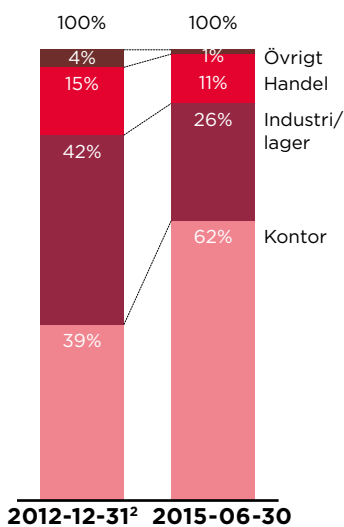


FASTIGHETSVÄRDE PER REGION PER 30/6



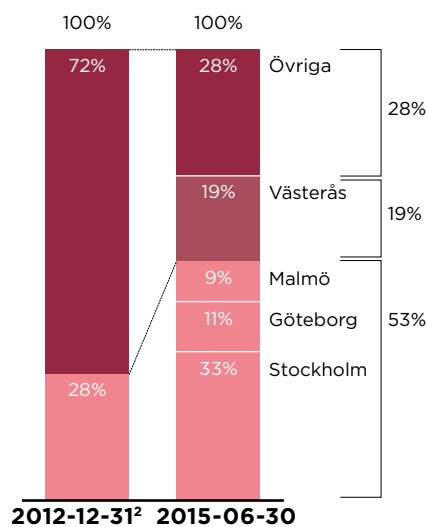
FASTIGHETSPORFÖLJENS UTVECKLING PER KATEGORI, PRO FORMA¹

Bokfört värde 23 709 Mkr



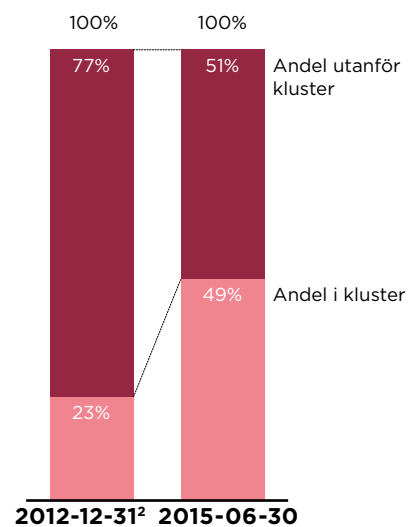
FASTIGHETSPORFÖLJENS UTVECKLING STORSTADSKONCENTRATION (DEFINITION SCB), PRO FORMA¹

Bokfört värde 23 709 Mkr



ANDEL FASTIGHETER BELÄGNA I ETT KLUSTER, PRO FORMA¹

Bokfört värde 23 709 Mkr



1. Pro forma avser befintligt bestånd samt ej tillräkts och fastigheter som sålts men ej frånträkts.
2. Kungsledens nya strategi beslutats.

UTVECKLINGSPROJEKT

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 av befintliga byggnader samt genom att skapa nya byggrätter och till viss del genom nyproduktion.

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 förvaltnings-, 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 projektinriktning 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 intäktspotential samt genomförbarhet. Arbetet sker i nära samspel med förvaltningsorganisationen för att bland annat trygga att lokalerna förädlas utifrån kundens specifika behov, men även för att minska Kungsledens risk i projektgenomförandet. Därtill planeras många projekt utifrån ett samhällsammanhang genom ett konceptualiseringsarbete. Genom att göra detta i ett tidigt skede kan för projektet och området viktiga målgrupper attraheras vilket underlättar både uthyrningsarbetet och projektgenomförandet.

AKTUELLA PROJEKT

Kungsleden utvecklar i nuläget 25 fastigheter som befinner sig i någon av processens olika faser. Fyra av dessa är värda att nämnas särskilt.

Kv Blästern i Stockholm

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

Status: Kungsleden tar nu in anbud från hotelloperatörer med planen att välja ut en samarbetspartner i början av hösten och skriva hyresavtal.

Gallerian i Eskilstuna

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

Status: Konceptualiserings- och designfasen är i sitt slutskede och uthyrningsarbetet påbörjas i början av hösten.

Rondellen i Eskilstuna

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

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

Aspgården i Umeå

Etapp 1 i Kungsledens första utvecklingsprojekt är nu färdigställt i och med att Internationella Engelska Skolan flyttar in i slutet av sommaren tillsammans med de första eleverna. Fastigheten består av gamla lager- och industribyggnader som nu förädlats till en modern och effektiv skola. Nästa steg i utvecklingsarbetet är att göra färdigt den nya detaljplanen för omkringliggande mark och byggnader med målet att skapa ytterligare byggrätter för bostadsändamål.

Status: Internationella Engelska Skolan flyttar in i augusti för att kunna ta emot de första eleverna vid skolstarten.

PROJEKTFASTIGHETER

Fastighet, ort	Projekttyp	Inriktning	Fas	ca yta, kvm	Beskrivning	Beräknas färdigt, år	Uppskattad investering, Mkr
Blästern 14, Stockholm	Förädling	Hotell/ kontor	Projekt- utveckling	15 000	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av ett kvarter vid nya Hagastaden.	2018	350
Gallerian, Vårblomman 8 mfl, Eskilstuna	Förädling	Handel/ kontor	Förstudie	29 000	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av befintliga handelsytorna och kontor i centrala Eskilstuna.	2017	200
Skiftinge 1:3, Eskilstuna	Nya byggrätter och nyproduktion	Handel	Förstudie/ planarbete	23 000	Rivning av befintlig byggnad samt projekt- och konceptutveckling av en ny handelsplats utmed E20.	2016	240
Aspgården 18, Umeå	Förädling	Skola	Genomförande	6 000	Konvertering av lager- och industribyggnad till skola.	2015	60
Laven 6, Umeå	Nyproduktion	Handel	Projekt- utveckling/ uthyrning	2 500	Projektuthyrning med mål att uppföra en ny butik på befintlig byggrätt i handelsområdet Ersboda.	2016/2017	25
Enen 10, Södertälje	Förädling	Kontor	Projekt- utveckling/ uthyrning	6 000	Projektutveckling och projektuthyrning av kontorsfastighet i centrala Södertälje.	2017	100
Verkstaden 7, Västerås ¹	Nya byggrätter	Bostäder	Förstudie/ planarbete	50 000	Detaljplanearbete för att konvertera ett gammalt industrihus och skapa nya byggrätter i Kopparlunden.	2016	n/a
Rud 4:1, Göteborg ¹	Nya byggrätter	Bostäder	Förstudie/ planarbete	12 000	Detaljplanearbete för att skapa nya byggrätter för bostäder. Ingår i Göteborgs Jubileumssatsning.	2017	n/a
Aspgården 18, Umeå ¹	Nya byggrätter	Bostäder	Förstudie/ planarbete	10 000	Förädling av befintliga byggnader och skapande av nya byggrätter genom ändrad detaljplan.	2016/2017	n/a

1. Avser nya byggrätter samt där tillhörande detaljplanearbete.

**VÅRT HOTELL-
PROJEKT I
BLÄSTERN 14
PÅ GÄVLEGATAN
I STOCKHOLM**



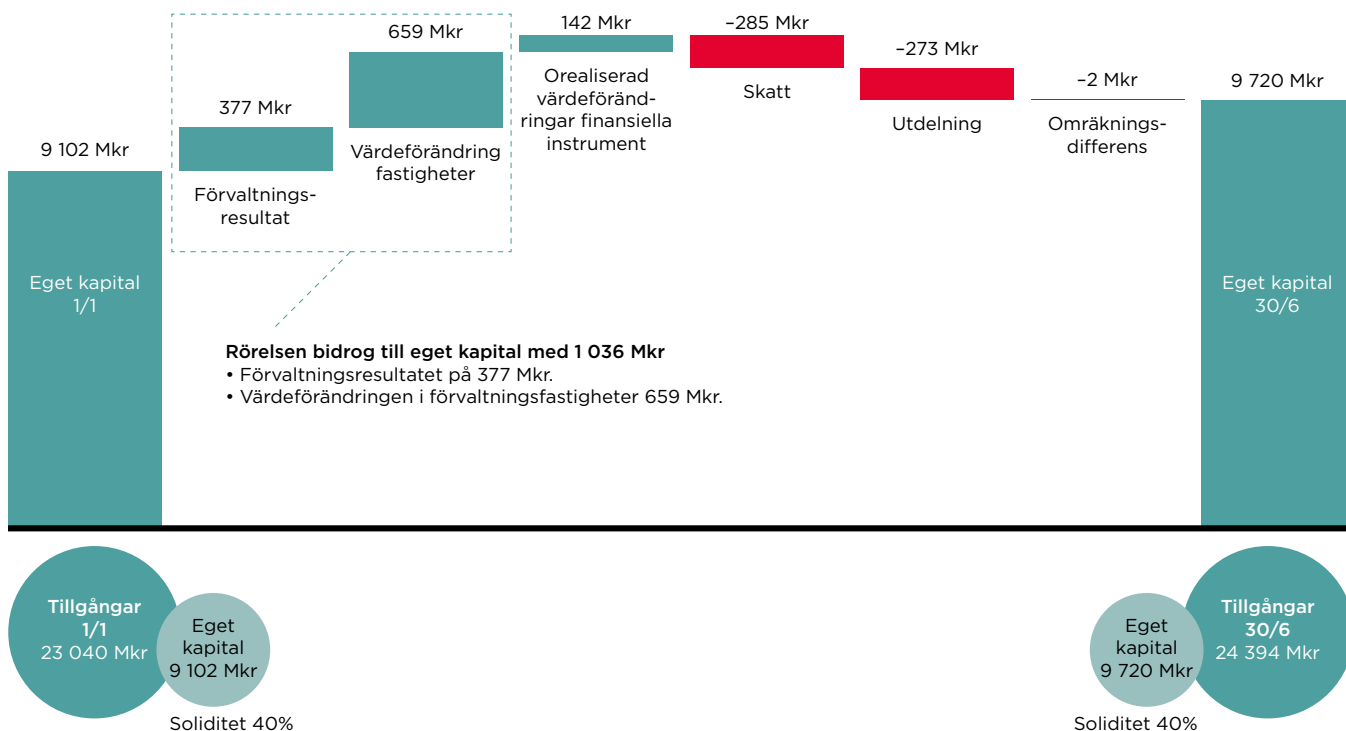
Samtliga bilder är illustrationer
Blästern 14, Stockholm

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 720 Mkr (9 102) eller 53 kronor (50) per aktie.

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



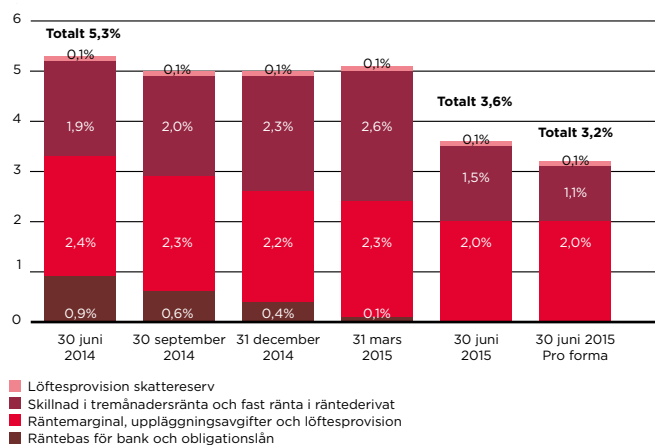
FINANSIERINGSKOSTNADER

De finansiella kostnaderna fortsatte att sjunka under årets andra kvartal. Finansnettot uppgick till -278 Mkr (-344) exklusive resultat från intresseföretag. De finansiella kostnaderna minskade med 65 Mkr jämfört med samma period föregående år, detta som en konsekvens av lägre genomsnittlig lånevoly, refinansiering till lägre upplåningskostnad, lägre utfall i Stibor 90-dagar och lösen av gamla ränteswappar till hög kupong. Jämfört med andra kvartalet föregående år har finansnettot förbättrats från -168 Mkr till -138 Mkr exklusive resultat från intresseföretag. Att övriga finansiella kostnader var lägre samma period föregående år beror på att finansiella kostnader från avvecklad verksamhet flyttats till en egen rad i resultaträkningen, en positiv valutaomräkning under 2014 samt en momentan kostnadsföring av kvarvarande periodiserad uppläggningsavgift vid refinansiering i förtid.

Kungsledens snittränta har sedan årsskiftet sjunkit kraftigt med 1,4 procentenheter och uppgår till 3,6 procent vid utgången av det andra kvartalet. Refinansiering till lägre upplåningskostnad och lägre utfall i Stibor 90-dagar har reducerat snitträntan betydligt samtidigt som den genomsnittliga löptiden på upplåningen förlängts och uppgår nu till 3,2 år (2,6). Den genomsnittliga räntemarginalen inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och löftesprovisioner har sjunkit till 2,1 procent.

I syfte att förbättra det kommande kassaflödet och öka transparensen i det framtida förvaltningsresultatet löstes under det andra kvartalet gamla ränteswappar till ett nominellt belopp om 2,8 Mdr med kontrakterade förfall 2016–2020. Samtidigt upphandlades ny räntesäkring till aktuell räntenivå med ett nominellt belopp om 3,9 Mdr. Omstruktureringen av ränteswapporföljen och förfall om 200 Mkr i nominellt belopp bidrog till att sänka snitträntan med cirka 0,6 procentenheter. Under det tredje kvartalet förfaller

SNITTRÄNTA



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

ytterligare 1,2 Mdr i nominellt belopp vilket förväntas sänka snitträntan ytterligare med 0,4 procentenheter till 3,2 procent. I takt med att Kungsleden refinansierar gamla lån och finansierar fastighetsförvärv med nya lån kommer snitträntan med dagens förutsättningar att sjunka.

Ränteswapporföljens nominella belopp uppgick vid kvartalets utgång till 7 705 Mkr (6 825) och kommer efter årets resterande förfall uppgå till 6 505 Mkr vilket innebär att närmare 50 procent av räntebärande skulder har en längre räntebindningstid än ett år. Med den nya räntebindningsprofilen blir effekten av en högre kort

marknadsränta på det löpande finansnettot endast marginell. Om Stibor 90-dagar skulle höjas med 1 procentenhet på samtliga löptider beräknas effekten på finansnettot för närvarande bli cirka 29 Mkr kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår nu till 2,5 år.

Det negativa marknadsvärdet på ränteswappportföljen har minskat sedan årsskiftet och var per 30 juni -663 Mkr att jämföra med -1 134 Mkr vid årets början. Under årets inledande månader fortsatte räntan på längre löptider att sjunka. Räntorna vände dock uppåt under årets andra kvartal vilket medförde att den samman-

tagna förändringen i marknadsvärdet sedan årsskiftet som en konsekvens av förändring i marknadsräntan blev positiv om 7 Mkr.

Därtöver betalades löpande ränta i ränteswapparna om 135 Mkr vilket medför att realiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgår till 142 Mkr för det första halvåret. Därtill har ränteswappar lösts genom betalning om 329 Mkr, vilket minskat det negativa marknadsvärdet i motsvarande mån. Kungsleden bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 juni 2015, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat ¹	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2015	2 002	250	2 252	1 200	4,2	
2016	1 168		1 168			
2017	375	1 174	1 549	910	-0,1	
2018	2 623		2 623	1 000	0,2	
2019	3 089	1 490	4 579	1 000	0,5	
2020	3 798		3 798	970	0,7	
2021				725	4,5	
2022				1 900	4,8	
Summa	13 056	2 915	15 970	7 705		2,5
Genomsnittlig konverteringstid, år	3,2		3,1			

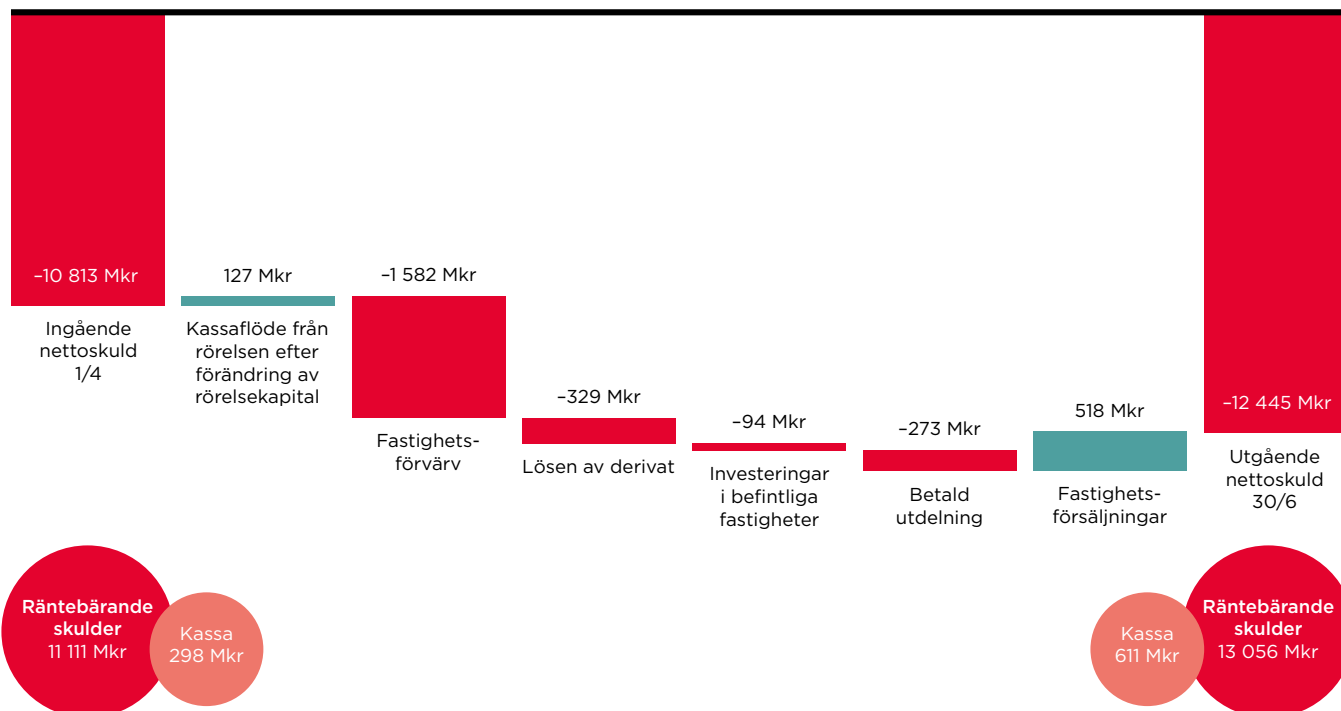
1. Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta på längre löptider. Kungsleden har ingått 1-åriga räntegolv om totalt 3 880 Mkr i nominellt med strike 0 procent.

UPPLÄNING OCH KASSAFLÖDET

Under det andra kvartalet upptogs ny långfristig finansiering för Kistaförvärven samtidigt som befintlig kredit med ordinarie förfall i mars 2016 refinansierades i förtid till en lägre räntemarginal. Sammanlagt upphandlades finansiering om 3,8 Mdr till en löptid om 5 år. Då de nyförvärvade fastigheterna i Kista initialt finansierades via kassan samt att belåningsgraden normaliserats i befintlig portfölj medförde en utbetalning av den nya krediten att nettouplåningen ökade med närmare 2 Mdr. Obligationslån om 399 Mkr från 2010 återbetalades vid slutförfall. Under perioden upptogs nytt obligationslån om 375 Mkr till en fast ränta om 1,2 procent på en tvåårig löptid. Sammantaget har Kungsleden vid kvartalets utgång utstående icke säkerställda obligationslån om 1 675 Mkr.

Kungsleden har som ambition att vara en återkommande emittent på kapitalmarknaden. Efter löpande amorteringar under perioden uppgick räntebärande skulder till 13 056 Mkr vilket är en ökning med 1 945 Mkr under kvartalet. Efter kvartalets utgång kommer amortering ske om 160 Mkr hänförligt fastigheter som frånträddes under det andra kvartalet. Koncernens belåningsgrad mätt som räntebärande skulder i relation till fastighetstillgångarna uppgick till 56 procent (58) och koncernens soliditet till 40 procent (40). För lån där säkerhet ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen, var belåningsgraden 49 procent (49). Per den 30 juni uppgick disponibel likviditet inklusive checkräkningskredit och outnyttjade kreditlöften till 3 526 Mkr (3 230) varav koncernens kassabehållning avsåg 611 Mkr (1 437).

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER ANDRA KVARTALET





ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 96 (91) under det andra kvartalet 2015.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 229 Mkr (-254). Resultatet är främst hänförligt försäljning av andelar i Nordic Modular Group samt ränteintäkter från koncernföretag.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av fordringar hos koncernföretag om 11 515 Mkr (8 234) och andelar i koncernföretag om 6 052 Mkr (7 806). Finansieringen skedde främst genom skulder till koncernföretag om 9 026 Mkr (8 346) och eget kapital om 7 177 Mkr (5 718). Soliditeten vid periodens slut uppgick till 39 procent (34).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

NORDIC MODULAR

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

I resultaträkningen redovisas Kungsledens andel av NMG Holding-koncernens resultat efter skatt under posten Resultat-andelar i intresseföretag. Detta resultat utgjorde 6 Mkr för kvartalet och 11 Mkr för halvårsperioden. Ränteintäkter från aktieägarlånet redovisas som en finansiell intäkt.

I balansräkningen per 30 juni 2015 är innehavet i NMG Holding redovisat som Andelar i Intresseföretag med 108 Mkr och aktieägarlånet redovisas under Andra långfristiga fordringar och uppgår till 183 Mkr.

UTESTÅENDE SKATTEFRÅGOR

Kungsleden har en återstående grupp av skatteprocesser kring en situation från 2006 som avser försäljning av fastigheter via utländska dotterföretag. I dessa processer pågår skriftväxling mellan Skatteverket och Kungsleden inför avgörande i kammarrätten beträffande Skatteverkets förstahandsyrkande där förvaltningsrätten i juni 2014 dömde emot Kungsleden. Kammarrettens behandling har förskjutits något och Kungsleden bedömer att dom kommer att avgas under fjärde kvartalet. Vid ett eventuellt negativt slutligt utfall beräknas den maximala resultateffekten utifrån förvaltningsrättens domar uppgå till 1 360 Mkr med en maximal likviditetseffekt om 1 325 Mkr.

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

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

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



RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014/2015 jul-jun	2014 jan-dec
Hysesintäkter	560	551	1 085	1 118	2 161	2 193
Fastighetskostnader	-199	-169	-390	-369	-724	-703
Driftnetto	362	383	695	748	1 437	1 491
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-23	-51	-46	-107	-101
Finansnetto						
Finansiella intäkter	4	0	6	5	14	11
Räntekostnader	-126	-164	-258	-332	-557	-630
Resultatandelar i intresseföretag	6	-	11	-	11	-
Övriga finansiella kostnader	-15	-5	-27	-18	-49	-41
	-132	-168	-267	-344	-581	-660
Förvaltningsresultat	202	191	377	359	748	730
Värdeförändringar fastigheter						
Resultat från fastighetsförsäljningar	1	86	5	65	12	73
Orealiserade värdeförändringar	411	126	654	167	1 418	930
	412	212	659	232	1 430	1 003
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	187	-125	142	-249	-36	-427
Resultat före skatt	801	278	1 178	342	2 142	1 306
Skatt	-205	-1 732	-285	-1 750	-501	-1 965
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	596	-1 454	892	-1 408	1 641	-659
Avvecklad verksamhet						
Resultat från Nordic Modular efter skatt	-	-11	-	10	52	63
Nedskrivning Nordic Modular	-	-	-	-	-157	-157
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	596	-1 465	892	-1 397	1 536	-753
Resultat per aktie, kvarvarande verksamhet¹	3,27	Neg.	4,90	Neg.	9,77	Neg.
Resultat per aktie, kvarvarande och avvecklad verksamhet¹	3,27	Neg.	4,90	Neg.	9,15	Neg.

1. Före och efter utspädningseffekt.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014/2015 jul-jun	2014 jan-dec
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	596	-1 465	892	-1 397	1 536	-753
Övrigt totalresultat						
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-1	2	-1	3	1	4
Periodens totalresultat¹	595	-1 463	891	-1 395	1 537	-749

1. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG¹

Mkr	2015-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	23 259	19 612
Inventarier	7	8
Uppskjuten skattefordran	-	31
Andelar i intresseföretag	108	-
Andra långfristiga fordringar	183	9
Summa anläggningstillgångar	23 556	19 661
Kortfristiga fordringar	227	141
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	1 428
Tillgångar som innehas för försäljning	-	372
Kassa och bank	611	1 437
Summa omsättningstillgångar	838	3 379
SUMMA TILLGÅNGAR	24 394	23 040
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 720	9 102
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 381	9 613
Obligationslån (ej säkerställt)	1 675	1 699
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	362
Summa räntebärande skulder	13 056	11 675
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	5	5
Uppskjuten skatteskuld	265	-
Derivat ²	663	1 134
Skatteskulder	52	13
Övriga ej räntebärande skulder	634	645
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	467
Summa ej räntebärande skulder	1 618	2 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 394	23 040

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

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

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – I SAMMANDRAG

Mkr	2015-06-30	2014-12-31
Vid periodens början	9 102	8 453
Utdelning	-273	-171
Nyemission	-	1 568
Periodens totalresultat	891	-749
Vid periodens slut	9 720	9 102

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014/2015 jul-jun	2014 jan-dec
RÖRELSEN						
Resultat före skatt	801	278	1 178	342	2 142	1 306
Resultat från fastighetsförsäljningar	-1	-85	-5	-65	-12	-73
Orealiserade värdeförändringar	-598	22	-796	133	-1 433	-504
Utdelning och kassaflöde avseende Nordic Modular (avvecklad verksamhet)	-	0	-	0	94	94
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	-22	7	-33	15	-48	-1
Betald skatt	-14	-999	-25	-1 024	-484	-1 483
Kassaflöde från rörelsen	166	-778	319	-600	258	-660
Förändringar i rörelsekapital	-40	319	-13	462	253	727
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	127	-459	307	-138	510	67
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 485	240	-2 240	318	-1 706	852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 672	250	1 108	-72	1 374	194
Periodens kassaflöde	313	32	-826	109	178	1 112
Likvida medel vid periodens början	298	400	1 437	323	400	323
Kursdifferens i likvida medel	0	1	0	1	2	3
Likvida medel vid periodens slut	611	433	611	433	580	1 437

SEGMENTSRAPPORT¹

Region	Stockholm		Mälardalen		Göteborg		Malmö		Ofördelat		Totalt	
	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun
Mkr												
Hysesintäkter	378	341	324	370	208	228	174	180	0	0	1 085	1 118
Fastighetskostnader	-132	-107	-132	-137	-73	-76	-53	-50	0	0	-390	-369
Driftnetto	246	234	193	232	136	152	121	130	0	0	695	748
Försäljnings- och administrationskostnader									-51	-46	-51	-46
Finansnetto									-267	-344	-267	-344
Förvaltningsresultat	246	234	193	232	136	152	121	130	-318	-390	377	359
Värdeförändringar fastigheter												
Resultat från fastighetsförsäljningar									5	65	5	65
Orealiserade värdeförändringar									654	167	654	167
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									142	-249	142	-249
Resultat före skatt	246	234	193	232	136	152	121	130	483	-407	1 178	342
Skatt									-285	-1 750	-285	-1 750
Avvecklad verksamhet									-	10	-	10
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	246	234	193	232	136	152	121	130	197	-2 146	892	-1 397

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

NYCKELTAL¹

	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014/2015 jul-jun	2014 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					7,0	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					88,9	89,7
Överskottsgrad, %					71,5	71,7
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, % ²	6,4	8,6	6,5	8,4	6,6	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	88,0	90,1	89,6	89,5	90,2
Överskottsgrad, %	64,6	68,0	64,0	65,9	66,5	68,0
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, % ²	5,7	8,4	5,5	7,3	6,0	6,6
Avkastning på eget kapital, %	24,9	Neg.	19,0	Neg.	18,5	Neg.
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,4	2,7	2,3	2,1	2,3	2,2
Soliditet, %					39,8	39,5
Skuldsättningsgrad, ggr					1,3	1,3
Belåningsgrad, %					56,1	57,7
Data per aktie⁴						
Utdelning, kr					1,50	1,25
Aktiens totalavkastning, %					14,9	33,7
Aktiens direktavkastning, %					2,7	2,2
Förvaltningsresultat, kr	1,11	1,58	2,07	3,00	4,45	5,02
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr	3,27	Neg.	4,90	Neg.	9,77	Neg.
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr	3,27	Neg.	4,90	Neg.	9,15	Neg.
Eget kapital, kr					53,41	50,01
EPRA NAV (substansvärde), kr ³					58,50	56,07
Kassaflöde från rörelsen, kr	0,91	-5,70	1,75	-4,39	1,53	-4,54
Utestående aktier vid periodens slut	182 002 752	136 502 064	182 002 752	136 502 064	182 002 752	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier	182 002 752	136 502 064	182 002 752	136 502 064	167 916 238	145 352 883

- Kungsledens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Dotterföretaget Nordic Modular Group ingår därför som avvecklad verksamhet 2015, och som helägt dotterföretag 2014.
- Kungsledens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Definitionen för direktavkastning, avkastning på totalt kapital samt räntetäckningsgrad har ändrats. Se årsredovisning 2014 för aktuella definitioner.
- Definitionen för EPRA NAV (substansvärde) är eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 2 2015 samt perioden jan-jun 2015 är 182 002 752 (136 502 064).

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014/2015 jul-jun	2014 jan-dec
Koncerninterna intäkter	17	7	25	14	38	28
Administrationskostnader	-8	-7	-22	-14	-31	-30
Rörelseresultat	9	0	3	0	7	-2
Resultat från finansiella poster	164	-149	329	-325	-250	-563
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	151	151
Resultat före skatt	173	-149	332	-325	-92	-414
Skatt på periodens resultat	-120	33	-103	72	-57	96
Periodens resultat	53	-116	229	-254	-149	-318

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	6 052	7 806	6 748
Andelar i intresseföretag	96	-	-
Fordringar hos koncernföretag	11 515	8 234	9 602
Övriga fordringar	481	376	398
Likvida medel	414	337	1 257
SUMMA TILLGÅNGAR	18 558	16 754	18 005
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 177 ¹	5 718	7 222
Långfristiga skulder	1 677	1 702	1 701
Skulder till koncernföretag	9 026	8 346	7 921
Övriga skulder	678	988	1 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 558	16 754	18 005

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

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2015		2014				2013	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Nettoomsättning	560	525	524	552	551	567	460	419
Driftnetto	362	333	338	404	383	366	316	310
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-24	-33	-23	-23	-22	-32	-18
Finansnetto	-132	-134	-151	-164	-168	-176	-155	-143
Förvaltningsresultat	202	175	154	217	191	168	129	149
Resultat från fastighetsförsäljning	1	4	0	7	86	-21	4	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	411	243	595	169	126	41	71	-4
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	187	-45	-107	-70	-125	-124	8	57
Resultat före skatt	801	377	642	322	278	64	211	202
Skatt	-205	-81	-144	-72	-1 732	-17	-47	-11
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	596	296	499	250	-1 454	46	164	191
Resultat från Nordic Modular, netto efter skatt	-	-	-128	23	-11	21	16	23
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	596	296	371	274	-1 465	68	179	214

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015		2014				2013	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
TILLGÅNGAR								
Goodwill	-	-	-	-	172	201	201	201
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	23 259	21 700	19 612	18 982	19 971	20 410	20 338	14 480
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	-	-	1 512	1 509	1 509	1 515
Rörelsefastigheter	-	-	-	-	24	24	22	21
Inventarier	7	8	8	9	14	15	15	13
Uppskjuten skattefordran	-	-	31	147	-	-	35	65
Andelar i intresseföretag	108	102	-	-	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	183	184	9	10	11	11	239	234
Summa anläggningstillgångar	23 556	21 993	16 661	19 148	21 704	22 170	22 359	16 529
Varulager	-	-	-	-	14	17	15	16
Kortfristiga fordringar	227	203	141	124	213	286	272	179
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	-	1 428	1 528	-	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	-	372	381	-	-	-	-
Kassa och bank	611	298	1 437	896	433	400	323	298
Summa omsättningstillgångar	838	501	3 379	2 929	660	703	610	493
SUMMA TILLGÅNGAR	24 394	22 494	23 040	22 077	22 364	22 873	22 968	17 022
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	9 720	9 398	9 102	7 161	6 888	8 521	8 453	8 273
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	11 381	9 412	9 613	10 182	11 279	10 857	10 579	5 656
Obligationslån (ej säkerställt)	1 675	1 699	1 699	1 699	1 699	1 699	2 299	1 599
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	362	373	-	-	-	-
Summa räntebärande skulder	13 056	11 111	11 675	12 254	12 978	12 556	12 879	7 255
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	5	5	5	5	14	15	60	59
Uppskjuten skatteskuld	265	63	-	-	114	2	-	-
Derivat	663	1 179	1 134	1 026	956	833	708	707
Skatteskulder	52	75	13	410	-	-	-	-
Övriga ej räntebärande skulder	634	663	645	710	1 414	946	869	728
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	467	469	-	-	-	-
Summa ej räntebärande skulder	1 618	1 985	2 264	2 662	2 498	1 796	1 637	1 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 394	22 494	23 040	22 077	22 364	22 873	22 968	17 022

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

Intresseföretag, innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Uppskattningar och bedömningar

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

STOCKHOLM DEN 17 JULI 2015

Styrelsens försäkran

Halvårsrapporten för perioden januari-juni 2015 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göran Larsson
Ordförande

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Kungsliden AB (publ)
Org nr 556545-1217

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella halvårsinformationen i sammandrag (halvårsrapporten) för Kungsliden AB (publ) per den 30 juni 2015 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on

Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 17 juli 2015
KPMG AB

George Pettersson
Auktoriserad revisor

Kungsliden offentliggör information till denna halvårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnas för offentliggörande den 17 juli 2015, kl 07.00.

För samtliga definitioner, se årsredovisningen 2014 samt www.kungsliden.se.

kungsleden.se

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

Följ oss även på:



Kalendarium

Delårsrapport
1 jan–30 sep 2015
20 oktober 2015

Bokslutskommuniké 2015
1 jan–31 dec 2015
17 februari 2016

Kontakt

Huvudkontor

Vasagatan 7
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

Marie Mannholt

Kommunikations- och
marknadschef
08-503 052 20

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

KUNGSLEDEN