

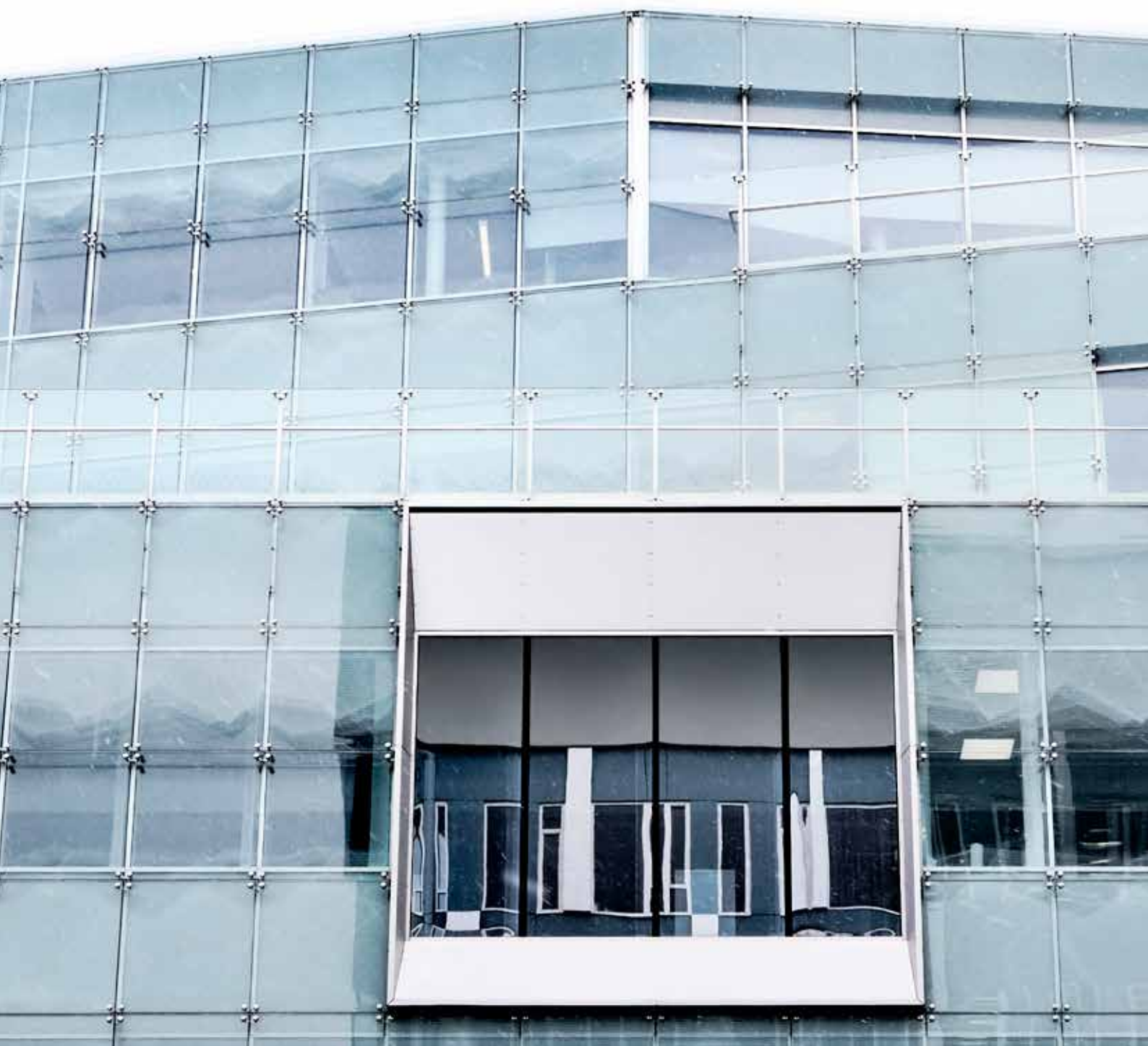
# KUNGSLEDEN

---

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2016

---

*”Vi når våra mål och  
ökar investeringstakten.”*



---

# INNEHÅLL

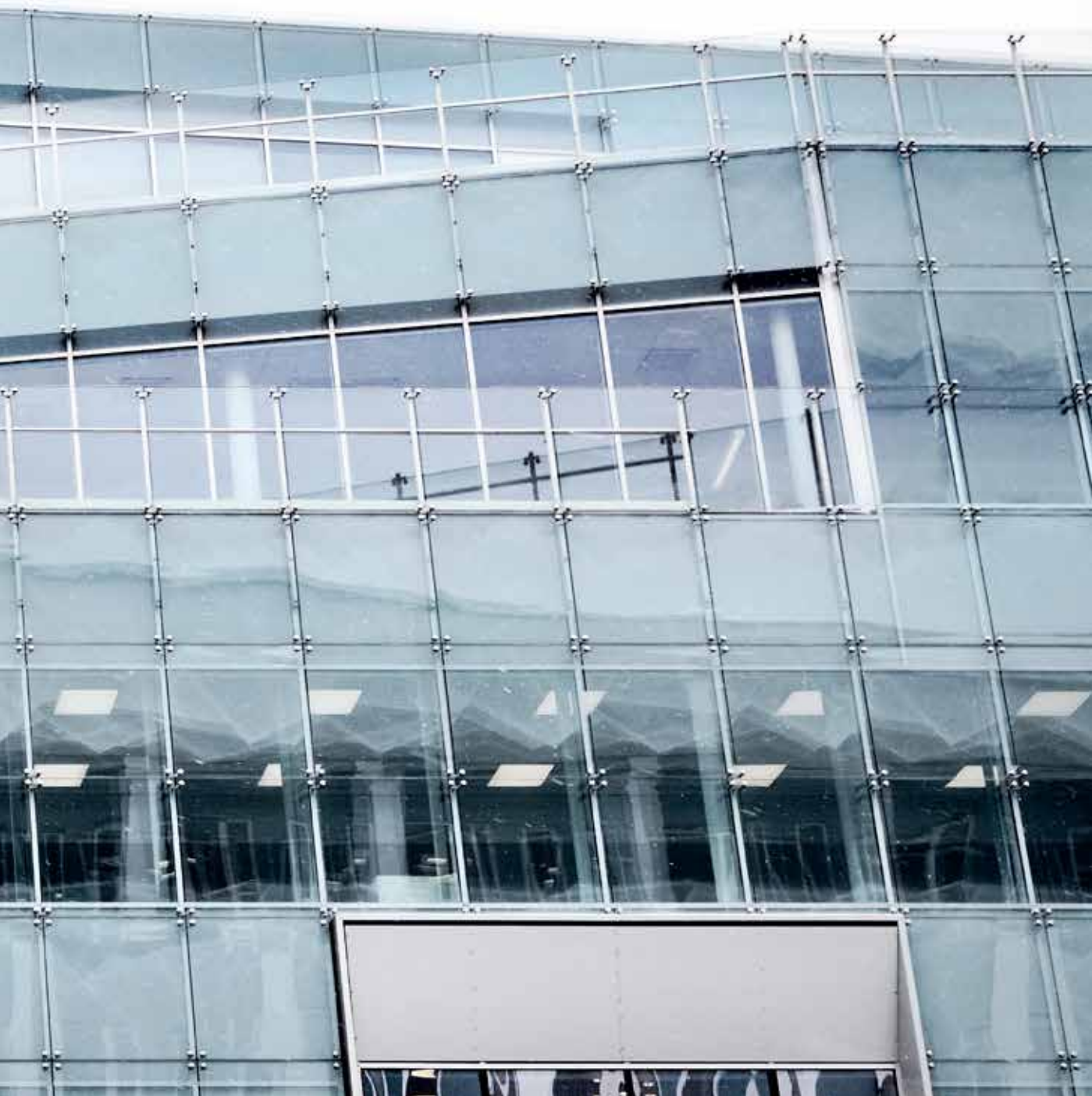
---

1	Kungsleden 2016	38	Finansiell strategi
2	Året i korthet	42	Riskhantering
4	Vd-ord	44	Bolagsstyrningsrapport
6	Affärsmodell	50	Styrelse
8	Strategi och mål	51	Affärsledning
10	Strategisk inriktning	52	Kungsledens aktie
12	Marknad och omvärld	54	Finansiella rapporter
16	Fastighetsbeståndet	84	Revisionsberättelse
22	Aktiv förvaltning	87	Definitioner och ordlista
24	Klusteröversikt	89	GRI och EPRA
32	Utvecklingsprojekt	97	Inbjudan till årsstämma
36	Hållbarhet		

---

## Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten, reviderad och omfattar sidorna 1-3, 12-43 samt 54-83.



# KUNGSLEDEN 2016

Kungsleden är ett fastighetsbolag med fokus på att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och därigenom leverera attraktiv totalavkastning till bolagets aktieägare.

Vid årets slut fanns 79 procent av fastighetsbeståndet i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Kunderna utgör ett tvärsnitt av svenskt näringsliv med allt från internationella storföretag till offentlig verksamhet och unga spjutspetsföretag inom en mängd olika branscher. Vår bärande idé och huvudinriktning är att samla fastigheter i kluster. Det ger oss möjlighet att anpassa erbjudandet utifrån hyresgästernas behov samt att påverka ett helt områdes utveckling. Genom klusteridén skapar vi hållbara miljöer och platser där människor trivs.

ANTAL FASTIGHETER

269

(291)

BOKFÖRT VÄRDE, MKR

29 169

(27 470)

UTHYRINGSBAR YTA, TKVM

2 580

(2 238)

NETTOUTHYRNING, MKR

99

(7)

HYRESINTÄKTER, MKR

2 422

(2 665)

OREALISERADE  
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR  
I FASTIGHETER, MKR

1 658

(970)

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

107

(97)

Noterat på  
Nasdaq Stockholm  
Large Cap,  
kortnamn KLED

## ÅRET I KORTHET

Kungsleden avslutade 2016 starkt. Den goda utvecklingen för uthyrningen medförde att helårsutfallet för såväl nyuthyrning som nettouthyrning blev mycket tillfredsställande. En stark pipeline av nya och befintliga förädlings- och utvecklingsprojekt, varav fyra påbörjade stora om- och tillbyggnadsprojekt, ökar investeringstakten. Tack vare en god värdeökning tillsammans med minskad upplåning, har belåningsgraden sjunkit.

- Nyuthyrningen uppgick till 216 Mkr (133)
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 990 Mkr (942)<sup>1</sup>
- Periodens resultat uppgick till 1 869 Mkr (505)
- Årets investeringar i fastigheter uppgick till 609 Mkr (450)
- Belåningsgraden sjönk till 56,4 procent (61,9)

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

Nyckeltal	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
<b>FINANSIELLA</b>		
Periodens resultat, kr per aktie	10,27	2,78
Eget kapital, kr per aktie	59,55	51,28
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr per aktie	69,32	56,76
Avkastning på eget kapital, %	18,5	5,5
Driftnetto - fastigheter, Mkr	1 602	1 545
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,9

Nyckeltal	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>		
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	90,6	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad exkl. projektfastigheter <sup>2</sup>	92,0	91,3
Hyresintäkt exkl. projektfastigheter, kr/kvm	1 070	979
Fastighetskostnad exkl. projektfastigheter, kr/kvm	311	290

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats.

Jämförelsetal har räknats om. Se sid 87 för aktuella definitioner.

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

## 63 PROCENT AV KUNGSLEDENS FASTIGHETSINNEHAV ÅTERFINNS I ELVA KLUSTER

### FÖRVALTNINGSREGION GÖTEBORG

• Högsbo, 108 000 kvm

**24%**

av bokfört värde i regionen  
beläget i kluster

### FÖRVALTNINGSREGION MALMÖ

• Fosie, 54 000 kvm  
• Hyllie/Svågertorp,  
50 000 kvm<sup>1,2</sup>

**33%**

av bokfört värde  
i regionen beläget  
i kluster

**80%**

av bokfört värde i regionen  
beläget i kluster

### FÖRVALTNINGSREGION STOCKHOLM

• Danderyd Kontor, 99 000 kvm  
• Kista City, 146 000 kvm  
• Västberga Industriområde, 39 000 kvm  
• Stockholm City Väst, 35 000 kvm  
• Stockholm City Öst, 89 000 kvm  
• Östersund, 79 000 kvm

**63%**

av bokfört värde  
i regionen beläget  
i kluster

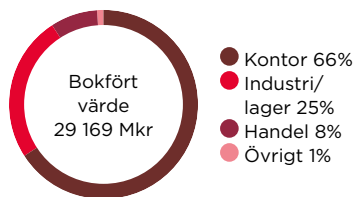
### FÖRVALTNINGSREGION MÄLARDALEN

• Västerås City, 153 000 kvm  
• Finnslätten Industriområde, 236 000 kvm

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

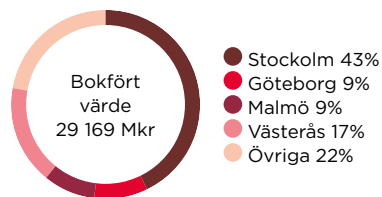
2. Inkluderar 10 000 kvm parkeringshus, vilket ej är inkluderat i uthyrningsbar yta.

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI 2016



*"Fokus på kontor"*

### FASTIGHETSVÄRDE PER STORSTADSKONCENTRATION 2016



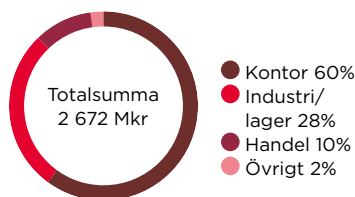
*"I huvudsak prioriterade  
tillväxtmarknader"*

### ANDEL FASTIGHETER BELÄGNA I KLUSTER 2016



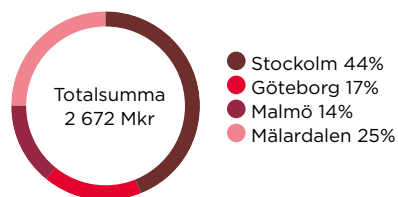
*"Ökat fokus på  
klusterutveckling"*

### HYRESVÄRDE PER KATEGORI 2016



*"Fokus på kontor"*

### HYRESVÄRDE PER FÖRVALTNINGSREGION 2016



*"Ökande andel i Stockholm"*

### BÖRSENS MEST JÄMSTÄLLDA BOLAG

**AllBright**

Kungsleden utsågs 2016 till  
börsens mest jämställda bolag  
av stiftelsen AllBright.

### ÅRETS UTHYRARE 2016



**LOKALGUIDEN**  
Rätt sinne för lokaler

Kungsledens uthyrningsteam  
tilldelades flera priser i Lokal-  
guidens tävling Årets Uthyrare.  
Läs mer på sidan 23.



*”Vi fortsätter att utveckla och förädla vårt fastighetsbestånd genom att investera i om- och tillbyggnader samt nybyggnation som ska generera ökade hyresintäkter, förbättrade driftnetton och värdeökningar. Vi har nått våra mål för 2016 och fortsätter med stort engagemang mot vår vision att skapa attraktiva platser som berikar människors arbetsdag.”*

BILJANA PEHRSSON, VD KUNGSLEDEN

# ÅRET I KORTHET

2016 präglades av mycket stark uthyrning, hög investeringstakt och fortsatta värdestegringar i portföljen. Icke-strategiska fastigheter har avyttrats för 700 Mkr. Dessutom har fastigheter med bygggrättspotential för bostäder avyttrats för 321 Mkr. 79 procent av beståndet finns nu i någon av de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Andra exempel på framsteg är ökad egen närvaro i våra kluster, sänkta finansieringskostnader och framgångsrik projektutveckling med fyra fastigheter i genomförandeskede och flera i pipeline.



Blästern 14, utvecklingsprojekt i Stockholms innerstad.

## Q1

- Ett 20-årigt hyresavtal om 9 500 kvm tecknades med Nobis för ett nytt designhotell i fastigheten Blästern 14 i Stockholm. Projektet gick in i ett genomförandeskede.
- Nio fastigheter avyttrades i sju kommuner, Kalmar, Gotland, Norrtälje, Köping, Vänersborg, Karlskrona och Motala för totalt 382 Mkr.
- Nya marknadsområdeschefer rekryterades – till Stockholm City Öst, Stockholm City Väst och Västberga i Stockholm samt till Högsbo i Göteborg.

## Q2

- Icke-strategiska fastigheter och bostadsbygggrätter avyttrades till ett värde av 193 Mkr och fem kommuner lämnades.
- Utvecklingsprojektet Holar 1 i Kista gick in i genomförandeskede. Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med en operatör som skapar ett koncept för lägenhetshotell.
- Detaljplanen för utveckling av Blästern 14 i Stockholm vann laga kraft. Hyresavtalet med Nobis från första kvartalet 2016 utökades i juli till drygt 11 000 kvm då ett tilläggsavtal om cirka 1 500 kvm för takterrass och påbyggnad med två våningar tecknades.
- Fastigheten Isblocket i Hyllie i Malmö tillträdades med fullt uthyrda kontorsytor.
- 750 kvm hyrdes ut till Matdistriktet i fastigheten Lustgården 12 i klustret Stockholm City Väst. Etableringen innebär ett lyft för området som har saknat en högkvalitativ matdestination och mötesplats.
- Ett lokalt förvaltningskontor öppnade i klustret Stockholm City Öst.
- Ett obligationslån emitterades. Likviden refinansierar obligationslån som förfaller samt används till allmänna bolagsändamål.
- Kungsledens första traineeprogram invigdes med tre traineer.
- "Kungsledens fastighetsdagar" arrangerades för att inspirera och utveckla medarbetare inom förvaltning, uthyrning, utveckling och transaktion.



Vagnslidret 1 (Isblocket) i Hyllie i Malmö.



Bergudden 8, invid E18  
i centrala Danderyd.

## Q3

- Åtta icke-strategiska fastigheter såldes till ett värde av 186 Mkr och Kungsleden lämnade ytterligare en kommun.
- Ett hyresavtal avseende 3 000 kvm tecknades med en ankarhyresgäst i Tegnégallerian i Växjö. Projektet gick därmed in i genomförandeskede.
- Två nya lokala förvaltningskontor öppnades: i Danderyd och i Norrköping.
- En medarbetarundersökning genomfördes med 100 procents svarsfrekvens. Både arbetsglädjeindex och nöjd-medarbetarindex överträffade målen.
- En strategi för hantering av befintliga och framtida bostadsbyggrätter antogs.

## Q4

- Under fjärde kvartalet tecknades nya hyresavtal till ett värde om 67 Mkr (40) och nettouthyrningen uppgick till 50 Mkr (10).
- Kungsleden utsågs till börsens mest jämställda bolag av stiftelsen AllBright.
- Utökning av klustret i expansiva Hyllie i Malmö till cirka 50 000 kvm genom förvärv av kontorsfastigheten Emporia Office, som genomgår tredimensionell fastighetsbildning, samt tillträde av nyuppfört parkeringshus.
- Tio fastigheter samt del av fastighet där fastighetsbildning pågår avyttrades till ett värde av totalt 284 Mkr. Här ingår även avyttringar av fastigheter med byggrättspotential för bostäder till ett pris om 205 Mkr med framtida tilläggsköpeskilling.
- Kungsleden refinansierade banklån om 1 340 Mkr genom att uppta ett långfristigt lån via Real-kredit Danmark.
- Skattedomar från 2015 vann laga kraft efter att Högsta förvaltningsdomstolen avslagit ansökan om prövningstillstånd.



Interiör från Trekanten 5  
på Vendevägen i Danderyd.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER KVARTAL 1, 2017

- Kungsledens aktie flyttades upp till Nasdaq Stockholms Large Cap-lista.
- Från och med den 1 januari 2017 har tre mer jämnstora förvaltningsområden skapats: Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen.
- Kungsledens uthyrare vann flera utmärkelser i tävlingen Årets Uthyrare 2016.
- Styrelsen tillkännagav den 2 februari 2017 sitt beslut om att genomföra en nyemission om cirka 1 600 Mkr.
- Styrelsen meddelade föreslagen utdelning om 2,00 kronor per aktie (2,00).
- Extra bolagsstämma ägde rum den 6 mars 2017 som röstade för nyemissionen.

# VI NÅR VÅRA MÅL OCH ÖKAR INVESTERINGSTAKTEN

I årsredovisningen för år 2015 beskrev jag vad Kungsleden skulle fokusera på under år 2016 och de närmaste åren framöver. Det är med stor tillfredsställelse jag idag kan summera att vi har börjat leverera på samtliga dessa områden.

Vårt fokus för 2016 var att förbättra lönsamheten genom bland annat ökad nyuthyrning och stärkt lojalitet hos hyresgästerna. Med en nyuthyrning om 216 Mkr (133) och en nettouthyrning om 99 Mkr (7) kan jag inte vara annat än mycket nöjd med utfallet av dessa satsningar. Vi har också arbetat med att marknadsanpassa hyrorna, fortsatt att optimera drift- och underhållskostnader, genomfört strategiska avyttringar och förvärv samt kommit igång med vårt ambitiösa investeringsprogram.

Tack vare den starka nyuthyrningen och en full pipeline av förädlings- och utvecklingsprojekt ökar vi investeringstakten betydligt för de närmaste åren och målet om investeringar för 1–1,2 Mdkr 2016–2018 kommer vi troligen att nå redan 2017.

## LÖNSAMMA INVESTERINGAR LYFTER BESTÅNDET

Genom investeringar i våra fastigheter höjer vi successivt kvaliteten i beståndet och stärker intjäningsförmågan. I slutet av 2016 hade vi tio fastigheter klassade som projektfastigheter och fyra där byggnation pågår. Utöver de större utvecklingsprojekten investerar vi löpande i fastighetsportföljen genom kvalitetshöjande hyresgästpassningar och underhållsinvesteringar.

*”Framgång förutsätter att man konsekvent håller sig till sin strategi och implementerar den.”*

## STARK HYRESMARKNAD OCH REKORDUTHYRNING

Vi har lyckats få upp ett bra tempo i uthyrningsverksamheten och våra insatser för att behålla och attrahera hyresgäster har fallit väl ut. En stark marknad har naturligtvis bidragit, men det är också ett resultat av högre kvalitet i fastighetsbeståndet. Under 2016 förbättrades den ekonomiska uthyrningsgraden exklusive projektfastigheter och uppgick till 92,0 procent (91,3).

Nu ska vi fortsätta sänka vakansgraderna genom att vara lyhörda för våra hyresgäster och för presumtiva kunder. Med aktiv förvaltning ska vi skapa hyrestillväxt och uppnå förvalt-

ningseffektivitet för att maximera driftnettot och därigenom skapa långsiktigt värde för våra ägare.

## RENODLING OCH REALISERING AV BOSTADSBYGGGRÄTTS-POTENTIAL

Vi har under året avyttrat i icke-strategiska fastigheter för cirka 700 Mkr och lämnat elva kommuner. Vårt bestånd är nu koncentrerat till 58 kommuner, efter frånträde av de fastigheter som avyttrats under året. 79 procent av beståndet finns i någon av våra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

Vår strategi för att realisera värden i potentiella bostadsbyggrätter är att driva detaljplaneprocesser och att avyttra byggrätterna under processens gång. Det har vi också gjort under året. Vi har sålt fem fastigheter till ett pris om 321 Mkr plus framtida tilläggsköpeskilling. Försäljningarna innebär att de framtida bostadsbyggrätterna har prissatts från 5 000 till

10 000 kronor per kvm. Efter dessa avyttringar har vi 360 000 kvm kvar som vi aktivt kommer att försöka sälja år 2017 och framåt.

I slutet av 2016 genomförde vi också ett strategiskt förvärv när vi köpte Emporia Office – moderna kontor i köpcentret Emporia i vårt kluster Hyllie i Malmö. Vårt förvärvsfokus framgent är i huvudsak att hitta kompletterande strategiska och värdeskapande förvärv, i första hand i våra kluster i Stockholm, Göteborg och Malmö.

## KONSEKVENT STRATEGI FÖR FRAMGÅNG

Jag är fast övertygad om att framgång förutsätter att man konsekvent håller sig till sin strategi och förverkligar den steg för steg. Härnäst kan våra aktieägare därför förvänta sig att vi jobbar på längs den inslagna vägen. Vi har de senaste åren strävat efter att höja kvalitén och koncentrera beståndet till tillväxtregioner, att samla fastigheter inom gångavstånd i kluster med god tillgänglighet och hög efterfrågan (63 procent av beståndet) och stärka inriktningen på kontor (66 procent av beståndet).

Kungsledens strategi grundar sig på vår analys av ett antal trender i marknaden och vår omvärld. Det handlar bland annat om urbanisering, ekonomisk tillväxt och hållbar utveckling.

# 216 Mkr

Med en nyuthyrning om 216 Mkr (133) och en nettouthyrning om 99 Mkr (7) kan jag inte vara annat än mycket nöjd med utfallet av dessa satsningar.





Hållbarhet handlar för Kungsleden både om affärsmöjligheter, ansvar och sänkta kostnader. Genom insatser för minskad energiförbrukning har vi 2016 sänkt våra kostnader med cirka 6 Mkr. Hållbarhetsstrategin omfattar även insatser för ökad mångfald, ett inkluderande samhälle, bra och säkra arbetsmiljöer samt professionalism och hög affärsetik. Under året har vi undertecknat FN:s Global Compact och vårt hållbarhetsarbete är baserat på dess tio principer.

Våra kontorsfastigheter i tillväxtkommuner gynnas av de dominerande trenderna i omvärlden och min bedömning är att utvecklingen kommer att vara gynnsam även framöver. Hyresmarknaden för kommersiella lokaler är god, utbudet är begränsat och vi förväntar oss, liksom många externa bedömare, en fortsatt hög efterfrågan, särskilt på kontor i bra lägen. Jag tror på ett fortsatt starkt 2017.

Avkastningskraven har sjunkit de senaste åren, bland annat till följd av det låga ränteläget. Det finns bedömare som tror att avkastningskraven kommer att öka framöver vid stigande ränta – och att vi därmed kommer att se snabbt fallande fastighetsvärden. Jag vill lyfta fram att historiska data genom konjunkturnedgångar visar att avkastningskravens justering uppåt brukar ske i sansad takt. Fastighetsvärdena bestäms av

---

**79** procent

Vårt bestånd är nu koncentrerat till 58 kommuner och 79 procent av beståndet finns i någon av våra prioriterade tillväxtmarknader.

---

bedömda framtida kassaflöden och marknadens avkastningskrav. Vi har en bra hyrestillväxt i marknaden, vilket kommer väga upp en hel del när avkastningskraven börjar stiga. Det finns dock inget i marknaden som indikerar att så kommer att ske den närmaste tiden.

Den största risken jag ser just nu är den politiska dramatiken i omvärlden med oberäknliga politiska ledare, terrorangrepp och populistiska krafter som vinner mark runt om i världen. Det skapar en osäkerhet i samhälle och näringsliv, även om det hittills finns få indikationer på negativ påverkan på svensk tillväxt och fastighetsmarknad. Jag har personligen svårt att se något positivt i den geopolitiska utvecklingen i vår omvärld. Möjligtvis att Sverige kan positionera sig som en slags "safe haven" i dessa tider. Kungsleden kommer att hålla örät mot marknaden för att snabbt kunna agera.

Jag vill rikta ett tack till våra aktieägare för förtroendet att förvalta det kapital vi har och jag ser med stor tillförsikt fram emot Kungsledens utveckling framöver.

Stockholm 23 mars 2017  
Biljana Pehrsson, vd

# AFFÄRSMODELL SOM SKAPAR VÄRDE

Kungsleden ska skapa långsiktiga värden för både aktieägare och kunder. Det gör vi genom att utveckla och investera i fastighetsbeståndet och genom aktiv förvaltning i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Beståndet ska optimeras och expanderas i enlighet med strategin med syfte att skapa en fastighetsportfölj som möter efterfrågan, stiger i värde och är förvaltningseffektiv.

Hela verksamheten utgår från affärsmodellen som illustreras här.

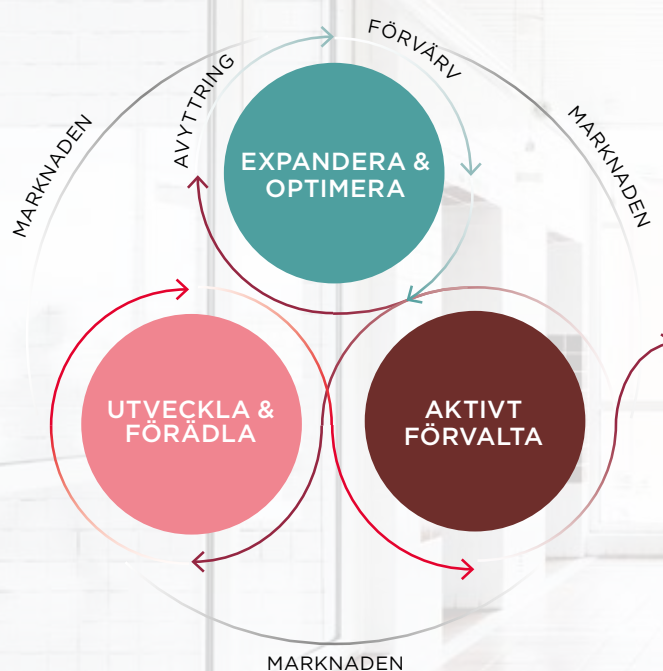
KUNGSLEDENS AFFÄRSMODELL skapar värde för aktieägare och hyresgäster genom tre ständigt pågående och samverkande nyckelaktiviteter som omfattar att innehaven ska förvaltas aktivt, utvecklas & förädlas samt expanderas & optimeras.

## RESURSER OCH KAPITAL

Resurser och kapital som Kungsleden behöver för att bedriva sin verksamhet:

- Våra 269 fastigheter, som är grunden för hela bolagets verksamhet
- Kapital i form av eget kapital från ägare och extern finansiering
- Goda relationer med kunder, lokalsamhällen, beslutsfattare, kapitalmarknad med flera
- Samarbeten med partners och leverantörer
- Kompetensen hos våra över 100 medarbetare
- Väl fungerande processer – Kungsledens flöden – som arbetats fram genom åren
- Tillverkat kapital i samband med utveckling av fastigheter

## AFFÄRSMODELL



### EXPANDERA OCH OPTIMERA

Kungsleden analyserar, optimerar och förfinar kontinuerligt fastighetsportföljen. Genom avyttring av fastigheter som inte är i linje med strategin samt selektiva förvärv av strategiska fastigheter – med fokus på kontor i kluster – bygger vi en portfölj av hög kvalitet som bidrar till en långsiktigt attraktiv totalavkastning till våra ägare. Läs mer på sidorna 8 och 16.

### UTVECKLA OCH FÖRÄDLA

Viktiga inslag i ett långsiktigt värdeskapande är att förändra fastigheternas användningsområde eller planlösning, utveckla mark och byggrätter samt förbättra och förädla områden där vi har flera fastigheter. Fastighetsutveckling blir allt viktigare för Kungsleden, med tonvikt på fastigheter i attraktiva tillväxtområden, oftast i kluster. Läs mer på sidorna 8 och 32–35.

## VISION

*Vi skapar attraktiva platser som berikar människors arbetsdag.*

## AFFÄRSIDÉ

*Vi ska långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning.*

## KLUSTERSTRATEGI

*Genom att äga flera fastigheter i ett utvalt läge – ett kluster – kan vi vässa vårt kunderbjudande och aktivt påverka hela områdets utveckling.*

## KUNDERBJUDANDE

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

## VÄRDEGRUND

- Professionalism
- Omtanke
- Glädje

## VÄRDESKAPANDE

### SÅ SKAPAR AFFÄRSMODELLEN VÄRDE FÖR VÅRA INTRESSETER:

#### FÖR HYRESGÄSTEN

Kungsleden tillhandahåller:

- Moderna och flexibla lokaler för dagens och morgondagens föränderliga näringsliv
- Lokaler i inspirerande och trygga områden med rätt läge och till rätt pris
- Kundnära och effektiv förvaltning med lokalt förankrad personal som möter kundernas behov

Vid utgången av 2016 hade Kungsleden 2 433 aktuella hyresavtal (exklusive parkeringsplatser, garage och bostäder) med ett stort antal kunder inom ett brett spektrum av branscher.

#### FÖR SAMHÄLLET

Kungsleden skapar:

- Attraktiva och trygga miljöer, mötesplatser och områden genom fastighets- och klusterutveckling
- Allt fler klimatanpassade fastigheter genom insatser för minskad energiförbrukning
- Arbetsstillfällen för både egna medarbetare (medelantalet anställda under 2016 var 107) och underleverantörer
- Ett mer inkluderande samhälle genom insatser för mångfald och socialt ansvarstagande

#### FÖR MEDARBETARE

Som arbetsgivare bidrar Kungsleden bland annat med:

- En utvecklande och inkluderande arbetsplats

Under året betalades 134 Mkr ut för löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

#### FÖR KREDITGIVARE

Stabil återbetalning av ställda krediter och korrekt värdering av bolaget.

#### FÖR ÄGARE

364 Mkr delades ut till aktieägarna 2016. Substansvärdet ökade med 12,57 kronor per aktie till 69,32 kronor per aktie.

## AKTIVT FÖRVALTA

Grunden i vårt långsiktiga fastighetsägande är att aktivt förvalta fastigheterna. Våra engagerade och lokalt förankrade förvaltare, fastighetstekniker och marknadsområdeschefer har nära kontakt med hyresgästerna för att kontinuerligt fånga upp behov och önskemål. Våra uthyrare har gedigen lokalkännedom och följer efterfrågan på nära håll. Läs mer om vår organisation på sidorna 8 och 22–23.

# VÅR STRATEGI LEVERERAR

År 2020 ska Kungsleden vara ett av Sveriges mest framgångsrika och lönsamma börsnoterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj av hög kvalitet. Strategin fokuserar på värdeskapande fastighetsutveckling och investeringar, expansion med kvalitet i Sveriges viktigaste tillväxtmarknader, fortsatt renodling av portföljen samt effektivare förvaltningsenheter genom att utveckla våra definierade kluster.

## KLUSTER FÖR ÖKAT VÄRDESKAPANDE OCH AKTIV FÖRVALTNING

Kungsleden ska äga flera fastigheter i kluster – utvalda lägen med god tillgänglighet och hög efterfrågan. Inriktningen är att fortsätta förvärva fastigheter i de identifierade klustren. Fördelarna med klusterstrategin är flera, bland annat:

- Stark marknadsposition ger möjlighet att påverka områdets attraktionskraft och därmed hyresnivåerna.
- Stora möjligheter att erbjuda hyresgäster valmöjligheter vid nyuthyrning och omförhandling.
- Effektivare förvaltning och lägre driftkostnader.
- Ett lägre avkastningskrav på sikt, vilket höjer fastighetsvärdena.
- Tongivande part i samtal med kommuner och det lokala näringslivet.

Läs mer om kluster på sidorna 10–11 och 24–31.

## AKTIV FÖRVALTNING UTIFRÅN KUNDERNAS BEHOV

Grunden i Kungsledens verksamhet är att aktivt förvalta bolagets fastigheter och hyresgäster. Genom en decentraliserad organisation med kompetenta och lokalt förankrade marknadsområdeschefer, förvaltare, uthyrare och tekniska förvaltare har Kungsleden tät dialog med hyresgästerna för att möta deras skiftande behov.

I samband med nyuthyrningen genomför Kungsleden hyresgästpassningar och investeringar vilket möjliggör ökning av kundnöjdhet, hyresintäkter, driftnetton och fastigheternas värde. Genom underhåll och investeringar i fastigheterna ser Kungsleden till att fastighetsbeståndet håller en kvalitet och kapacitet som främjar långsiktig och hållbar förvaltning.

Genom att stärka upp uthyrningen och ha aktiv dialog med befintliga och potentiella kunder ska vi sänka vakanserna med 1 procentenhet per år över tre år. Under 2016 slog både ny- och nettouthyrning rekord till följd av fokuserat kundarbete, attraktiva lokaler och ett gott marknadsclage. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 91,7 procent i kluster och till 89,4 procent i övrigt bestånd.

Läs mer om Aktiv Förvaltning på sidorna 22–23.

## UTVECKLING OCH FÖRÄDLING FÖR ÖKADE DRIFTNETTON OCH VÄRDEÖKNINGAR

Genom fastighetsutveckling skapar Kungsleden möjligheter till förbättrade driftnetton och värdeökningar. Det handlar bland annat om att förändra fastigheternas användningsområde eller planlösning, bygga om och till, modernisera samt utveckla obebyggd mark och byggrätter. Vårt riktmärke är en investeringsvolym om 1–1,2 Mdkr över tre år, vilket bedöms kunna överträffas redan i slutet av 2017. Under 2016 uppgick värde-

skapande investeringar till 609 Mkr. Vid utgången av 2016 var 826 Mkr beslutade och påbörjade utvecklingsprojekt, därutöver innebär den starka nyuthyrningen att cirka 2 Mdkr i investeringar i form av hyresgästpassningar, moderniseringar, om- och tillbyggnader samt nybyggnationer är i pipeline.

Läs mer om utvecklingsprojekt på sidorna 32–35.

## UTVECKLA OCH AVYTTRA BYGGRÄTTER

Under 2016 beslutade Kungsleden om en strategi för hantering av befintliga och potentiella byggrätter. Vi ska utveckla byggrätter genom att identifiera möjligheter, driva detaljplaner och därefter avyttra byggrätterna. Fem transaktioner med bostadsbyggrättspotential har genomförts under året. Vid ingången av 2017 bedöms kvarvarande potential för bostadsbyggrätter uppgå till 360 000 kvm.

## EXPANDERING OCH OPTIMERING

Kungsleden arbetar kontinuerligt med att skapa en optimal fastighetsportfölj och prioriterar i första hand förvärv av fastigheter med god potential i prioriterade tillväxtmarknader och företrädesvis i befintliga kluster. Kungsleden är en transaktionserfaren organisation och medarbetarna har en omfattande fastighetskompetens, vilket ger goda förutsättningar för lyckade affärer.

Koncentrationen av fastighetsportföljen ska fortsätta med målet att finnas på 15–20 tillväxtorter. Här ingår de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås samt ytterligare ett drygt 15-tal kommuner.

79 procent av beståndets bokförda värde fanns vid utgången av 2016 i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna. Utöver dessa marknader ägde Kungsleden vid utgången av 2016 fastigheter i 28 kommuner.

Huvudinriktningen är kommersiella lokaler inom segmenten kontor, industri/lager och handel med tyngdpunkt på kontor som enligt bolagets operationella mål ska uppgå till 70 procent av fastighetsvärdet till 2020.

Målet för 2016–2017 är försäljningar om cirka 2 Mdkr och under 2016 avyttrades icke-strategiska fastigheter till ett värde av cirka 700 Mkr. Därutöver förvärvades en fastighet – Emporia Office i klustret Hyllie i Malmö.

Läs mer om fastighetsbeståndet på sidorna 16–21.

## STRATEGI OCH MÅL

### OPERATIONELLA MÅL

**FASTIGHETSVÄRDE**  
Minst 50 procent av fastighetsvärdet i Stockholm (enl. SCBs definition)

MÅL 2020	UTFALL 2016
<b>&gt;50%</b>	<b>43%</b>

**FASTIGHETSVÄRDE I VÅRA FYRA PRIORITERADE TILLVÄXTMARKNADER**  
Minst 80 procent av fastighetsvärdet i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås

MÅL 2020	UTFALL 2016
<b>&gt;80%</b>	<b>79%</b>

**FASTIGHETSKATEGORI KONTOR** Minst 70 procent av fastighetsvärdet inom kategorin kontor

MÅL 2020	UTFALL 2016
<b>&gt;70%</b>	<b>66%</b>

**TOTALAVKASTNING**  
Minst lika med MSCI, IPD Branschindex över tid. Utfallet för 2014-2016 är strax högre än branschsnittet

UTFALL 2013-2016
<b>11,0%</b> (10,8%)

**SATSNING PÅ KLUSTER**  
Fortsatt inriktning på större och effektivare förvaltningsenheter genom större och flera kluster, på sikt 15-20 kluster

MÅL	UTFALL 2016
<b>~15 kluster</b>	<b>11 kluster</b>

**VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR**  
Skapa värde genom investeringar. En investeringsvolym om 1,0-1,2 miljarder SEK över tre år, IRR 9 procent

MÅL	UTFALL 2016
<b>1,0-1,2 miljarder SEK över tre år</b>	<b>609 miljoner SEK</b>

**GEOGRAFISK SPRIDNING**  
Koncentration till 20 tillväxtorter

MÅL 2020	UTFALL 2016
<b>20 tillväxtorter</b>	<b>32 orter</b>

### FINANSIELLA MÅL

**SOLIDITET**  
Soliditeten ska över tid vara minst 35 procent och inte understiga 30 procent

MÅL	UTFALL 2016
<b>&gt;30%</b>	<b>37%</b>

**BELÄNINGSGRADEN**  
Bör ligga i intervallet 50-60 procent med ett riktvärde på 55 procent

MÅL	UTFALL 2016
<b>50-60%</b>	<b>56%</b>

**RÄNTETÄCKNINGSGRADEN**  
Ska vara mer än 2,5 gånger

MÅL	UTFALL 2016
<b>&gt;2,5<sub>ggr</sub></b>	<b>3,0<sub>ggr</sub></b>

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**  
Över tid uppnå en högre avkastning på eget kapital än jämförbara börsnoterade fastighetsbolag

UTFALL 2016
<b>18,5%</b>

**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE<sup>1</sup>**  
Både genom att investera i och växa fastighetsportföljen samt genom att öka driftnettot i befintligt bestånd ska förvaltningsresultatet per aktie öka

UTFALL 2016
5,44 kr/aktie (5,18)
<b>+5%</b>

**UTDELNINGSNIVÅ PER AKTIE**  
Utdelningen ska öka i takt med förvaltningsresultatets utveckling

UTFALL 2016
<b>2,00<sub>kr</sub></b>

1. Exklusive resultat från andelar i intressebolag.

### HÅLLBARHETSMÅL

**ENERGIEFFEKTIVISERING**  
Minska energianvändningen med 20 procent från år 2013-2020

MÅL 2013-2020	UTFALL 2013-2016
<b>20%</b>	<b>12%</b>

**ÖKAD MÅNGFALD**  
Kungsledens medarbetare ska spegla diversiteten i samhället där bakgrund är en av flera parametrar. Genomsnittet i Sverige är 22 procent med utländsk bakgrund

UTFALL 2016
<b>10%</b>

*Kungsledens långsiktiga mål är att vara Sveriges mest framgångsrika och lönsamma fastighetsbolag.*

# LEVANDE KLUSTER

Vår vision om kluster är att skapa framtidens dynamiska, levande och hållbara miljöer. Platser där det är inspirerande, tryggt och berikande att vistas, oavsett tid på dygnet. Visionen drivs framåt i nära samarbete med kommuner och andra tongivande aktörer i klustren.

## FLEXIBLA FASTIGHETER FÖR ETT DYNAMISKT ARBETSLIV

Våra fastigheter utvecklas för att möta behoven från framtidens hyresgäster. I det moderna rörliga arbetslivet krävs flexibla lokaler som kan anpassas efter skiftande behov. Fastigheterna ska vara yteffektiva och flexibla med hög teknisk standard och gott inomhusklimat. Vi utnyttjar också potential i form av takterrasser och gårdar för att skapa inbjudande miljöer.

## LIV OCH RÖRELSE

Livet utanför är inspirerande med ett attraktivt utbud av butiker och restauranger, svällande uteserveringar, offentlig konst och naturliga gröna mötesplatser. Känslan är urban med energi och rörelse och ett kontinuerligt flöde av människor.

## UNIK IDENTITET

Vi tror på områden med en stark, unik identitet som tilltalar en mix av verksamheter. Tillsammans med andra lokala aktörer förstärker och vidareutvecklar vi klustrens varumärken.

## MÅNGFALD FÖR NYTTA OCH NÖJE

Det levande klustret lockar en mix av människor och företag. Allt från etablerade stora företag till små kreativa start-ups, offentliga verksamheter, nischade serviceföretag och handlare med hållbarhetsprofil.

## TRYGGT OCH TREVLIGT UTE OCH INNE

Lättillgängliga och tilltalande utemiljöer som parker, skogspartier, motionsspår, gångvägar, utegym och utsiktspunkter gör det lätt att vistas utomhus i klustren. Gatu- och fasadbelysning gör att området känns tryggt även när det är mörkt ute.



Med nytänkande, lyhördhet och gemensamt ansvar skapar vi platser som berikar både arbetsdagen och fritiden. Framtidens levande kluster är en dynamisk blandstad med bostäder, handel, service och hög andel arbetsplatser. Ett område med blandad bebyggelse och attraktiva miljöer som lockar besökare och uppmuntrar till en hållbar livsstil. Här samlas många olika

aktiviteter på gångavstånd och människor kan bo, jobba, shoppa, umgås, roa sig, motionera med mera.

Samtidigt kan inte alla kluster vara likadana. Alla har sina unika värden som vi vill utveckla och utforska. Det ultimata klustret tar form över tid. Vi är inte i mål, men vi vet vad vi vill uppnå. Och vi vet hur man gör.



#### TYDLIG HÅLLBARHETSPROFIL

Hållbar livsstil är framtiden och i klustren finns gott om laddning för elbilar och -cyklar, bra möjligheter till återvinning och dessutom hyresgäster med hållbarhetsprofil, så som second hand-affärer och ekologiska restauranger. Kungsleden samarbetar med kunder, kommuner och återvinningsföretag för att minska klimatpåverkan.

#### SERVICE SOM FÖRENKLAR

Ett varierat utbud av service och upplevelser underlättar möten och förenklar för alla som vistas i klustret. Närhet till köpcentrum bidrar till attraktiviteten.

#### PLATS FÖR KONST

Genom samarbete med hyresgäster, entreprenörer, kommuner, konstnärer med flera skapas estetiskt tilltalande gemensamma ytor, gärna med inspirerande offentlig konst.

#### VI GÖR DET TILLSAMMANS

Vår ambition är att initiera, inspirera och leda utvecklingen av våra kluster i nära samarbete med kommuner och andra tongivande lokala aktörer.

#### KLUSTER, FLER KÄNNETECKEN

- God tillgänglighet med närhet till trafikleder eller kollektivtrafik samt bra infrastruktur för cyklisterna.
- Attraktivt läge i en tillväxtkommun med goda framtidsutsikter.
- Närliggande fastigheter som ger stordriftsfördelar inom förvaltning och drift.
- Egen personal i området som har en nära relation med kunderna.

# URBANISERING OCH TILLVÄXT GYNNAR KUNGSLEDEN

Marknadsläget har varit gott för Kungsledens verksamhet de senaste åren med god tillväxt i den svenska ekonomin och en urbaniseringstrend som gynnar storstadsområden och regionstäder. De gynnsamma förutsättningarna väntas bestå under 2017.

## MEGATRENDER

Kungsledens affärsmodell och strategi bygger på vår syn på ett antal övergripande samhällstrender. En av dessa är urbanisering som är en stark trend både globalt och i Sverige. Befolkningen växer snabbt och passerade 10 miljoner i januari 2017. Befolkningsstillväxten förväntas framöver vara koncentrerad till storstadsregionerna, vilket ligger väl i linje med Kungsledens strategi om att samla beståndet i tillväxtmarknader. En stor andel av befolkningen i arbetsför ålder bor i städerna där företagen finns, vilket gynnar efterfrågan på kommersiella lokaler i tätbebyggda områden.

Digitaliseringen är en annan betydelsefull trend som driver samhällsutvecklingen. Den digitala omvandlingen skapar helt nya möjligheter att utveckla lokaler, logistik och service i fastigheter samt att styra och optimera verksamheter. Fastighetsbranschen ligger långt fram i att applicera digitala verktyg för att exempelvis effektivisera förvaltningen, minska energianvändningen, erbjuda hyresgästerna nya smarta tjänster och automatisera interna processer.

Hållbarhetsfrågorna prioriteras allt högre både i samhället i stort och i fastighetsbranschen. Kungsleden ligger i framkant som börsens mest jämställda bolag (vinnare av stiftelsen AllBrights jämställdhetspris 2016). Andra hållbarhetsfrågor som är högst relevanta för branschen är energieffektivisering och allt fler projekt finansieras av så kallade gröna obligationer med kapital öronmärkt till miljöprojekt. Regeringen har även under 2016 kraftigt sänkt skatten på soler vilket togs emot positivt av branschen.

## KONJUNKURLÄGET I SVENSK EKONOMI

Tillväxten i Sverige har varit stark de senaste åren och för helåret 2015 ökade BNP med 4,2 procent. Den positiva utvecklingen fortsatte 2016 pådrivet av stark inhemsk arbetsmarknad, stort flyktningmottagande, räntesänkningar, finanspolitiska stimuleringar och en dyr byggsektor. Newsec bedömer att BNP-tillväxten för helåret 2016 uppgick till 3,3 procent. Hushållens syn på den egna ekonomin är dessutom mycket god enligt Konjunkturinstitutets Barometerindikator. Även Swedbank uppskattar att hushållens situation kommer att fortsätta vara stark med stigande disponibla inkomster och relativt låg inflation.

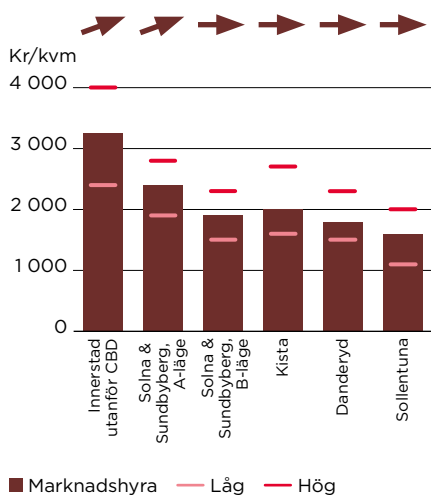
Industrin mötte något större utmaningar 2016 än 2015. Tjänsteproduktionen fortsatte att växa men i något lägre takt än under 2015.

## Dramatik i omvärlden

2016 präglades av flera dramatiska politiska händelser, bland andra Donald Trumps seger i det amerikanska presidentvalet och Storbritanniens folkomröstning om EU-utträde. Resultaten i dessa val skapar en osäkerhet avseende internationella handelsrelationer. Det finns också en global oro kring det internationella säkerhetsläget.

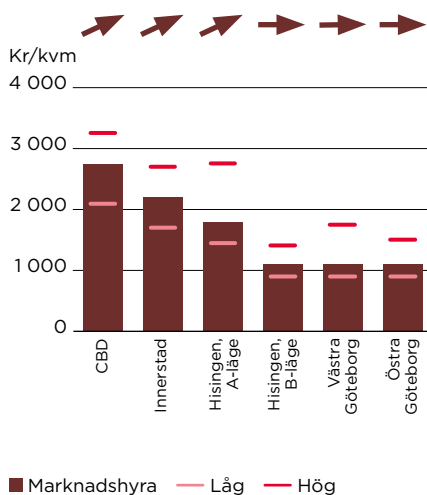
Donald Trumps uttalanden om skattesänkningar och stora investeringar i infrastruktur har marknaden hittills tolkat positivt då det kan ge ökad tillväxt på kort sikt. Ännu råder dock stor osäkerhet kring hur den amerikanska ekonomiska politiken och handelspolitiken kommer att utformas.

MARKNADSHYRA, STOCKHOLM  
PER DECEMBER 2016



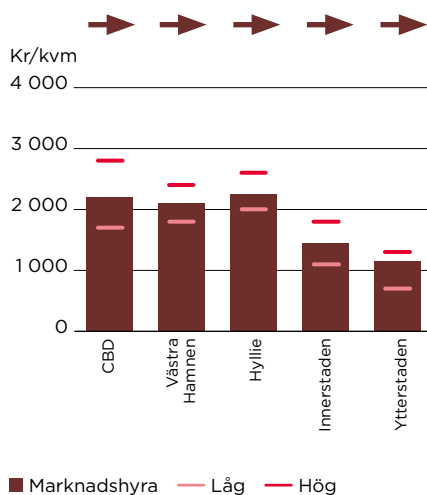
Källa: Newsec

MARKNADSHYRA, GÖTEBORG  
PER DECEMBER 2016



Källa: Newsec

MARKNADSHYRA, MALMÖ  
PER DECEMBER 2016



Källa: Newsec



### Stora investeringar i bostäder

Bostadsbrist och kraftiga prisökningar har lett till stora investeringar i bostäder de senaste åren. Det har återigen blivit lönsamt med nyproduktion i många små och mellanstora kommuner. Newsec bedömer att prisökningarna på bostäder kommer att avta till följd av bland annat amorteringskravet som infördes 2016 och en allmän osäkerhet kring bostadsmarknaden.

### Utblick 2017 – fortsatt tillväxt

Låg statsskuld, konkurrenskraftig exportindustri och hög sparkvot skapar enligt Newsec tillräckliga fundament för fortsatt tillväxt under 2017. Arbetslösheten väntas sjunka och arbetstillfällena blir fler. Enligt Konjunkturinstitutet väntas fortsatt lågkonjunktur i Europa däremot bidra till en relativt långsam löneutveckling och att svensk inflation når 2 procent först 2020. Institutet bedömer därför att Riksbanken kommer att avvakta med att höja reporäntan till tredje kvartalet 2018. Enligt Konjunkturinstitutets bedömning kommer BNP-tillväxten att uppgå till 2,2 procent 2017 och 2,0 procent 2018.

### MARKNADEN FÖR KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Avkastningskraven, som har stor påverkan på totalavkastningen, fortsatte att sjunka 2016. Nivåerna är rekordlåga men kan komma att sjunka ytterligare på grund av låga långräntor.

Efterfrågan på lokaler påverkas av såväl allmänna konjunkturförändringar som den enskilda marknadens utveckling avseende exempelvis befolkning och sysselsättning.

### Kontorslokaler

Marknadshyrorna för kontor utvecklades positivt under 2016 på flertalet delmarknader och främst i storstadsregionerna. Stockholmsmarknaden hade den starkaste hyrestillväxten. Begränsat kontorsutbud har lett till ökad efterfrågan på främst perifera innerstadslägen samt bättre närförortslägen, där marknadshyrorna under 2016 har stigit med över 10 procent.

Hyresutvecklingen var positiv även i Göteborg och Malmö,

om än med lägre tillväxttal än Stockholm. I regionstäder som Västerås finns en stadig efterfrågan på moderna kontorsytor i centrala lägen och även där finns viss hyrestillväxt. Newsec förväntar sig en fortsatt stark kontorshyresmarknad 2017, dock med måttligare ökningstakt jämfört med 2016.

Totalavkastningen på kontorslokaler var 18,8 procent 2015 och uppskattas av Newsec ha stigit till 22,0 procent 2016. För Kungsledens prioriterade tillväxtmarknader rapporteras följande:

- Storstockholm – totalavkastning 21,6 procent 2015, uppskattas till 26,8 procent 2016
- Göteborg – totalavkastning 19,5 procent 2015, uppskattas till 18,6 procent 2016
- Malmö – totalavkastning 14,9 procent 2015, uppskattas till 12,8 procent 2016
- Mälardalen – totalavkastning 18,9 procent 2015, uppskattas till 18,9 procent 2016

### Industri- och lagerlokaler

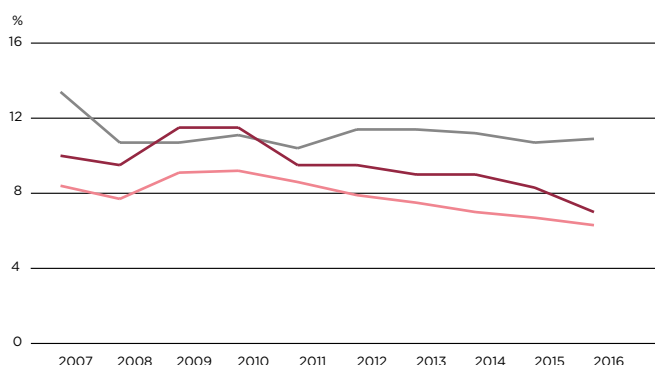
Populära industri- och lagerlokaler ligger oftast nära större städer med bra infrastruktur där en stor del av handeln sker och befolkningstillväxten är hög.

Hyresnivån varierar med läget och byggnadens standard. Hyran för nyproduktion är beroende av bygg- och markkostnader, vilket gör att hyran för befintliga industri- och lagerfastigheter varierar med efterfrågan.

Totalavkastningen på industri- och lagerlokaler var 17,2 procent 2015 och uppskattas av Newsec till 13,2 procent 2016. För Kungsledens prioriterade tillväxtmarknader rapporteras:

- Storstockholm – totalavkastning 19,0 procent 2015, uppskattas till 18,2 procent 2016
- Göteborg – totalavkastning 18,9 procent 2015, uppskattas till 15,4 procent 2016
- Malmö – totalavkastning 16,0 procent 2015, uppskattas till 11,6 procent 2016
- Mälardalen – totalavkastning 14,5 procent 2015, uppskattas till 11,0 procent 2016

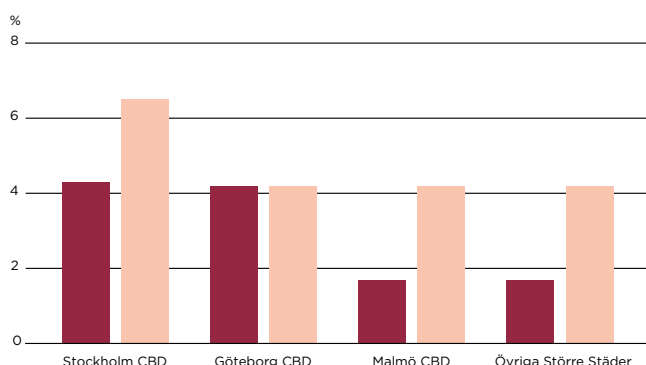
VAKANSGRAD, KONTOR, %



— Storstockholm  
— Storgöteborg  
— Stormalmö

Källa: Newsec

HYRESUTVECKLING, KONTOR, %



■ 2010-2015  
■ 2016-2018E

Källa: Newsec

### Handelslokaler

Totalavkastningen på handelslokaler i Sverige var 13,6 procent 2015 och uppskattas av Newsec till 13,0 procent 2016.

För Kungsledens prioriterade tillväxtmarknader rapporteras följande:

- Storstockholm – totalavkastning 15,6 procent 2015, uppskattas till 14,1 procent 2016
- Göteborg – totalavkastning 11,3 procent 2015, uppskattas till 14,3 procent 2016
- Malmö – totalavkastning 9,3 procent 2015, uppskattas till 12,6 procent 2016
- Mälardalen – totalavkastning 10,9 procent 2015, uppskattas till 10,3 procent 2016

Marknadshyrorna för butikslokaler var stabila under 2016 och förväntas förbli så även framöver. Detaljhandeln visade positiv tillväxt, men läge och kvalitet på lokaler blir allt viktigare för att locka både konsumenter och hyresgäster.

Nybyggda och nyrenoverade köpcentra i de mest attraktiva lägena utanför Stockholm ligger nu på samma hyresnivåer som topphyrorna i Stockholm Central Business District (CBD). De senaste åren har intresset för att utveckla stadskärnor ökat.

### TRANSAKTIONSMARKNADEN FÖR FASTIGHETER

Transaktionsmarknaden var extremt stark under 2016 med en total transaktionsvolym om 189 miljarder kronor (avseende affärer över 100 miljoner kronor), cirka 40 procent högre än 2015. Volymen är den högst uppmätta nivån någonsin på den svenska marknaden. Totalt genomfördes 336 affärer, jämfört med 299 affärer 2015.

Svensk fastighetsmarknad är den fjärde mest likvida i Europa och upplevs som transparent och välfungerande av internationella investerare. Fler aktörer än någonsin tidigare är intresserade av att komma in på marknaden. Trots det stod utländska investerare för en historiskt sett låg andel av transaktionerna under 2016. Det förklaras av stort intresse för fastighetsinvesteringar från inhemska börsbolag och pensionsfonder.

Drygt 50 procent av transaktionsvolymen under 2016 avsåg andra orter än Stockholm, Göteborg och Malmö. Storstockholm utgör drygt 30 procent av transaktionsvolymen. Det största fastighetssegmentet var kontorsfastigheter som utgjorde 29 procent.

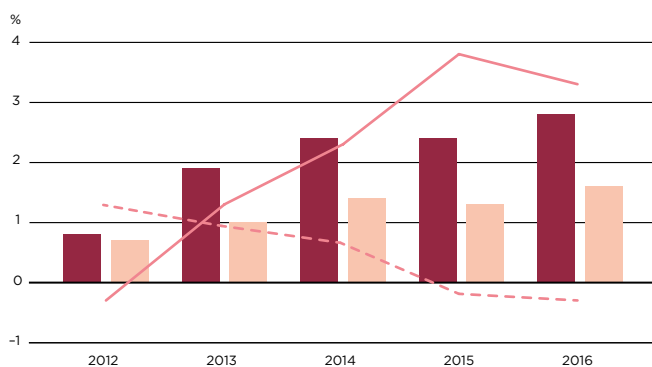
Största nettoköpare 2016 var börsnoterade fastighetsbolag, medan de största nettosäljarna var fastighetsutvecklare och fastighetsfonder.

Under året genomfördes den näst största fastighetstransaktionen i Sverige någonsin. Castellum köpte Norrporten med ett bestånd på 26 miljarder kronor.

Fortsatt hög volatilitet på den globala aktiemarknaden, brist på högavkastande alternativa placeringar och relativt god tillgång på kapital pekar mot fortsatt höga transaktionsvolym 2017.

Källa Newsec

### EKONOMISKA INDIKATORER – SVERIGE

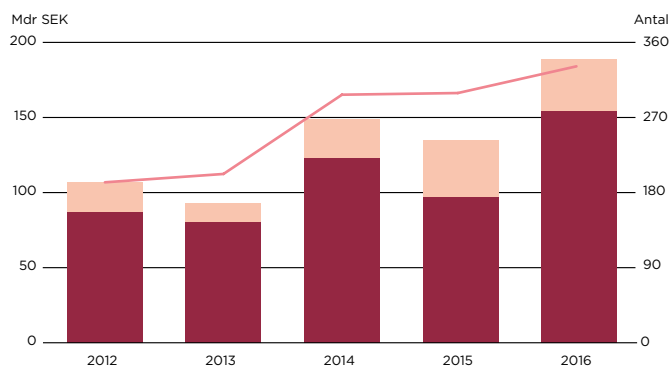


- Privat konsumtion, procentuell förändring, fasta priser
- Antal sysselsatta, procent ökning
- BNP, procentuell förändring, fasta priser
- - - BNP, procentuell förändring, fasta priser

Diagrammet visar tillväxtparametrar för den svenska ekonomin under perioden 2000-2016. Privat konsumtion, sysselsättning och BNP-förändring beskrivs som årlig ökning/minskning i procent i förhållande till tidigare år. Tre månadersräntan (STIBOR 3M) beskrivs i procent vid varje givet tillfälle.

Källa: Newsec

### TRANSAKTIONSVOLYM – SVERIGE, TRANSAKTIONER ≥ 100 MKR



- Svenska investerare
- Internationella investerare
- Antal affärer

Transaktionsvolymen var rekordhög under 2016 och översteg rekordnivåerna från 2006 och 2007. Totalt genomfördes transaktioner för nästan 190 miljarder kronor.

Källa: Newsec

# Kista Science City – störst i Europa



Kista Science City är Europas största ICT-kuster och en av världens mest inflytelserika arenor för innovation och digital utveckling. Här möter internationellt framstående företag världsledande forskning.

Området är Stockholms främsta företagsområde där upp till 40 000 människor arbetar varje dag. Cirka 1 300 företag finns i Kista Science City och av dessa verkar ungefär hälften inom ICT (Information & Communication Technology). I Kista finns också Kista Galleria, ett av Stockholms största köpcentrum.

## KUNGSLEDEN DRIVER PÅ

Kungsleden är den tredje största fastighetsägaren inom kontor i Kista Science City och området är ett av våra fem kluster i Stockholm.

”Kungsleden ser positivt på framtiden i Kista. Vi utvecklar våra fastigheter och verkar för att skapa en modig och diversifierad urban stadsmiljö som fortsätter att locka innovativa verksamheter, talanger och världsledande akademi från när och fjärran. Strukturen, kommunikationerna och viljan finns hos såväl den offentliga sektorn, akademien, näringslivet, Kungsleden och övriga fastighetsägare i Kista”, säger Frida Stannow Lind, fastighetsutvecklingschef på Kungsleden och även ordförande i Kista Science City AB.

## KORT OM KISTA SCIENCE CITY

- Europas största ICT-kuster
- En av världens mest inflytelserika arenor för forskning och utveckling inom ICT
- Upp till 40 000 arbetsplatser och cirka 1 300 företag<sup>1</sup>
- Två universitet och cirka 7 000 studenter<sup>1</sup>
- 15 minuter till Arlanda och 8 minuter till Bromma
- 17 minuter till Stockholm city med tunnelbanan

1. Källa: Kista Science City



# 79 PROCENT I PRIORITERADE TILLVÄXTMARKNADER

Kungsledens fastighetsbestånd håller allt högre kvalitet både avseende läge och fastigheternas utformning. Portföljen bestod vid utgången av 2016 av 269 fastigheter, varav 66 procent är kontor och nära 80 procent ligger i någon av de tillväxtmarknader som Kungsleden har valt att fokusera på: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. 63 procent av fastighetsvärdet finns i något av våra elva kluster.

Totalt äger Kungsleden fastigheter i 58 kommuner, när sålda fastigheter har frånträtts, vilket innebär att antalet kommuner har minskat med elva under 2016; helt i linje med strategin om ett alltmer koncentrerat och renodlat bestånd. Vi har idag en väl avvägd kombination av fastigheter inom kontor (66 procent), industri/lager (25 procent) och handel (8 procent) med en genomgående förbättrad kvalitet.

Stockholm är den främsta tillväxtmotorn i Sverige och vid slutet av 2016 stod Stockholm för 43 procent av portföljens värde.

## FÖRÄNDRINGAR I BESTÅNDET

Kungsleden har genom ett intensivt och målmedvetet försäljningsarbete fortsatt att optimera fastighetsportföljen. Under året har icke-strategiska fastigheter till ett värde om cirka 700 miljoner kronor avyttrats. Därmed är vi en bit på väg mot målet att avyttra för 2 miljarder kronor över tvåårsperioden 2016–2017. Därutöver har ett antal fastigheter med byggrättspotential för bostäder avyttrats för 321 Mkr med god förtjänst.

En fastighet har förvärvat under året. I december tecknade Kungsleden avtal med Steen & Ström AB om att förvärva kontorsfastigheten Emporia Office, som är under 3D-fastighetsbildning och ligger i köpcentret Emporia i det expansiva området Hyllie i Malmö. Fastigheten tillträds i början av 2017.

Sedan den nya strategin infördes 2013 har vi tillträtt fastigheter för 13,7 Mdkr och frånträtt för 3,8 Mdkr. De närmaste åren kommer fokus att öka på att göra strategiska tilläggsförvärv, främst avseende kontorsfastigheter belägna i något av våra kluster.

## INVESTERINGAR I FASTIGHETERNA

Förbättringsåtgärder i form av moderniseringar, förädlingar och hyresgäst Anpassningar genomförs löpande. Under 2016 har åtgärder till ett värde av 609 Mkr genomförts. Investeringarna

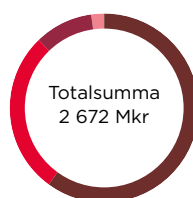
höjer inte bara kvaliteten och därmed värdet, utan bidrar även till en tätare dialog och bättre relation mellan våra förvaltare och kunder.

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 utvecklingsprojekt på sidorna 32–35).

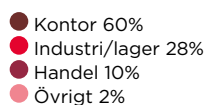
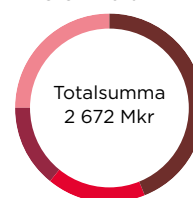
## FYRA FÖRVALTNINGSREGIONER

Kungsledens fastighetsbestånd var indelat i fyra förvaltningsregioner fram till utgången av 2016: Stockholm, Göteborg, Malmö och Mälardalen. I förvaltningsregion Stockholm ingick även Östersund samt fastigheter i bland annat Norrköping, Nyköping och Uppsala. Se resultat per region här intill. Från och med 1 januari 2017 har tre mer jämnstora förvaltningsområden skapats genom att Göteborg och Malmö slagits samman.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI 2016



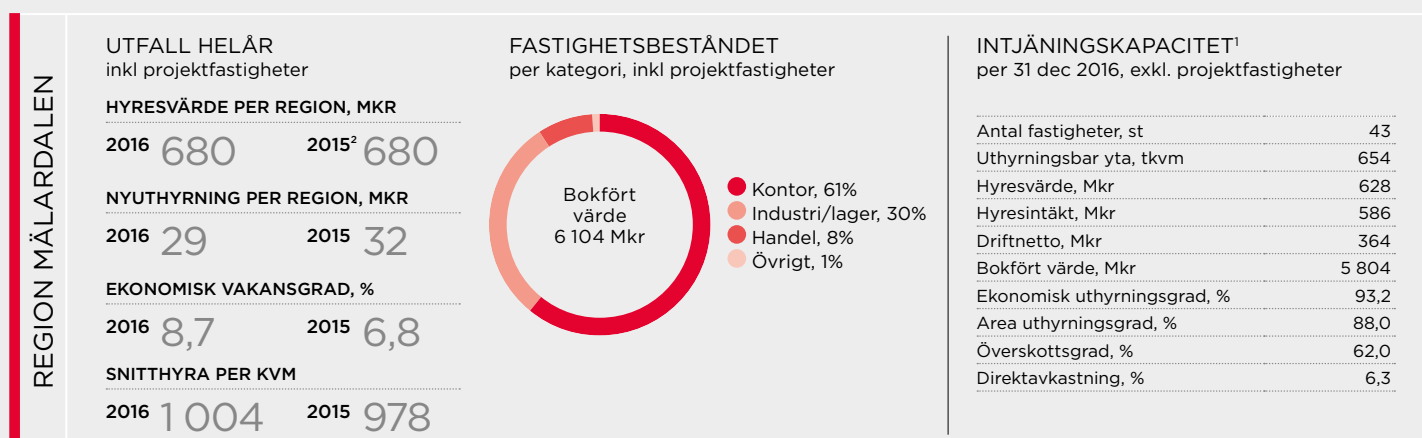
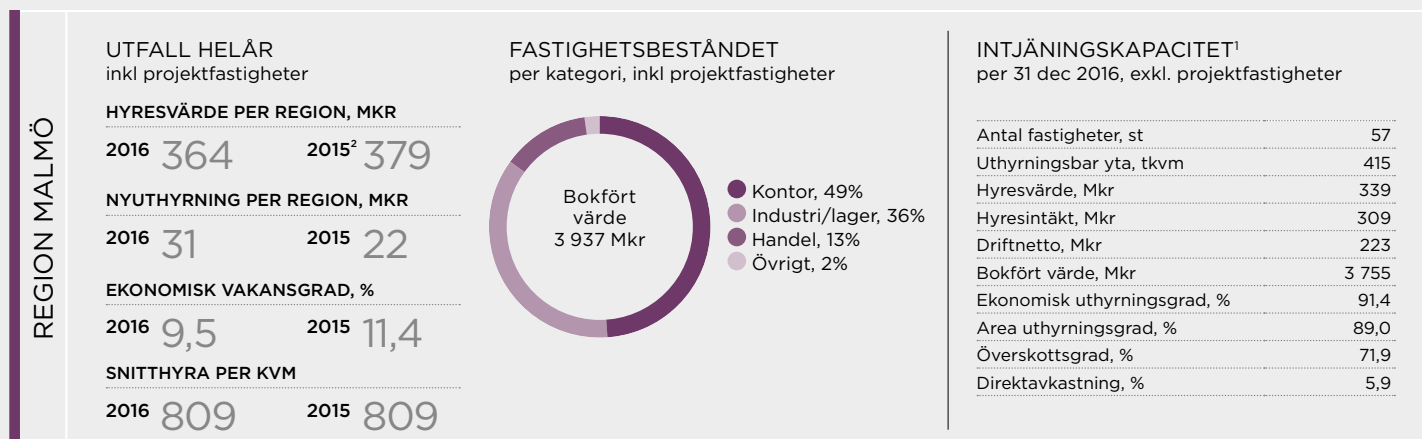
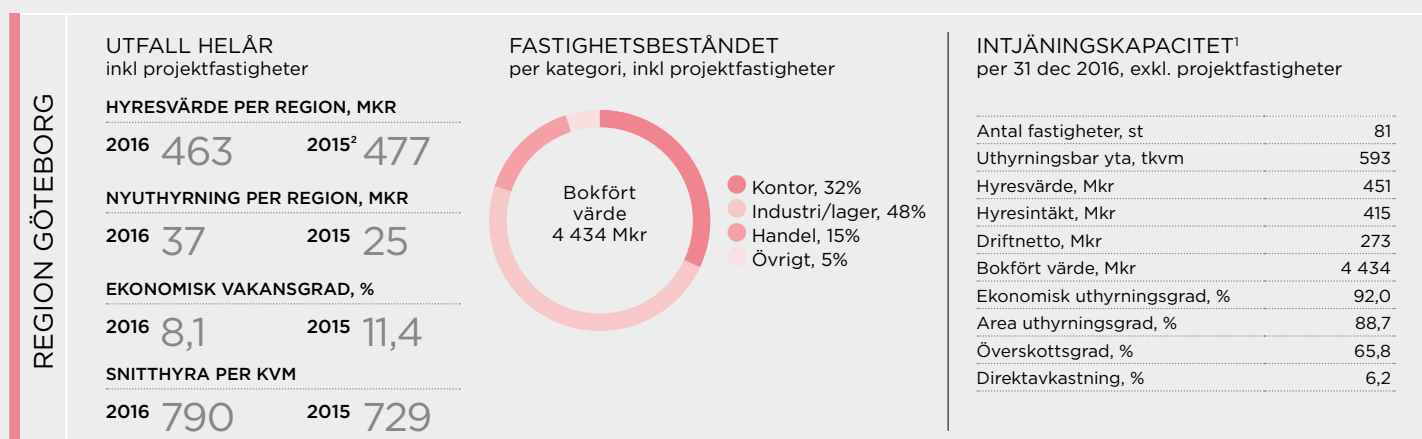
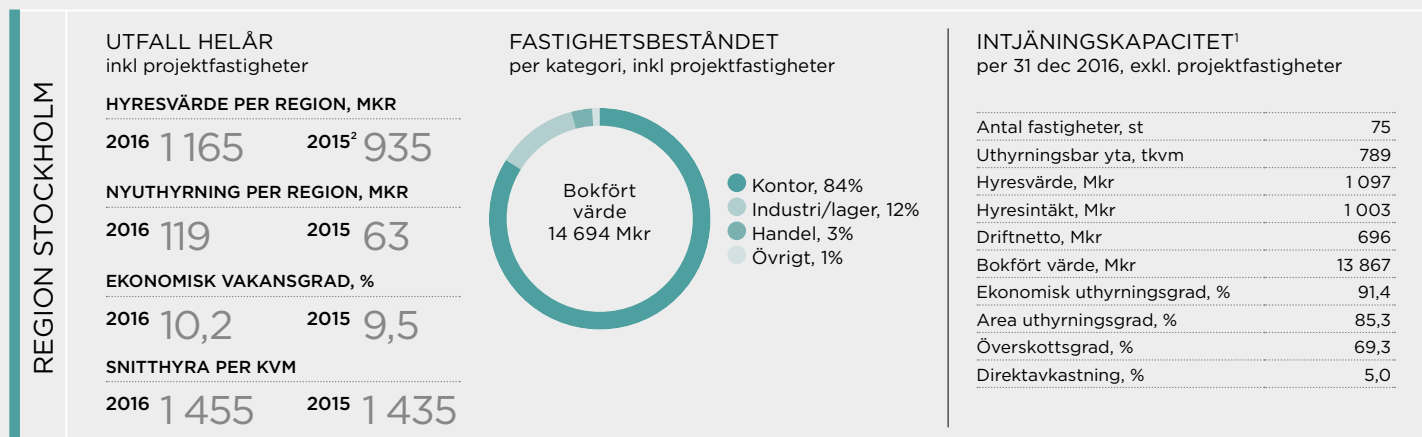
HYRESVÄRDE PER FÖRVALTNINGSREGION 2016



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

1. Intjäningsskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2016 hade ägts de senaste tolv månaderna.

# FASTIGHETSBESTÅNDET



1. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2016 hade ägts de senaste tolv månaderna.  
2. Definitionen för hyresvärde har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sidan 87 för aktuella definitioner.

### GOD VÄRDEUTVECKLING 2016

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

Fastighetsvärderingen resulterade i positiva orealiserade värdeförändringar för helåret 2016 om 1 658 Mkr. Sänkta avkastningskrav och förbättrade driftnetton har haft en positiv effekt på fastighetsbeståndets värde. Det genomsnittliga avkastningskravet i Kungsledens fastighetsportfölj var 6,5 procent vid årets ingång och 6,1 procent vid dess slut.

Den externa värderingen, som har utförts på alla våra fastigheter, ligger väl i linje med Kungsledens värdering.

Under året har även flera fastigheter sålts, på nivåer i linje med fastighetsvärderingarna.

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

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER	2016 jan-dec
Mkr	
Förändrade avkastningskrav	1 170
Förändrade driftnetton	595
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-107
<b>Summa</b>	<b>1 658</b>



*Kista City – Kista One (Färöarna 3)*

Utfall 31 december 2016	
Ekonomisk vakansgrad	1,4%
Snitthyra kontor	2 206 kr/kvm
Hysesintäkt	95 Mkr
Driftnetto	63 Mkr



*Västerås City – Mimer 5*

Utfall 31 december 2016	
Ekonomisk vakansgrad	4,2%
Snitthyra	1 316 kr/kvm
Hysesintäkt	120 Mkr
Driftnetto	85 Mkr



*Fosie  
– Dubbelknappen 4*

Utfall 31 december 2016	
Ekonomisk vakansgrad	5,0%
Snitthyra	930 kr/kvm
Hysesintäkt	21 Mkr
Driftnetto	17 Mkr

*Hyllie – Isblocket (Vagnslidret 1)*

Utfall 31 december 2016

Ekonomisk vakansgrad	3,2%
Snitthyra	2 434 kr/kvm
Hysesintäkt	7 Mkr
Driftnetto	4 Mkr



*Västerås City – Ottar 5*

Utfall 31 december 2016

Ekonomisk vakansgrad	6,1%
Snitthyra	1 314 kr/kvm
Hysesintäkt	25 Mkr
Driftnetto	11 Mkr



*Högsbo – Järnbrott 168:1*

Utfall 31 december 2016

Ekonomisk vakansgrad	10,2%
Snitthyra	1 203 kr/kvm
Hysesintäkt	18 Mkr
Driftnetto	8 Mkr



*Fosie – Hästvagnen 3*

Utfall 31 december 2016

Ekonomisk vakansgrad	7,6%
Snitthyra	1 228 kr/kvm
Hysesintäkt	8 Mkr
Driftnetto	7 Mkr







*Stockholm City Väst – Lustgården 12*

Utfall 31 december 2016	
Ekonomisk vakansgrad	17,5%
Snitthyra kontor	2 345 kr/kvm
Hysesintäkt	23 Mkr
Driftnetto	15 Mkr

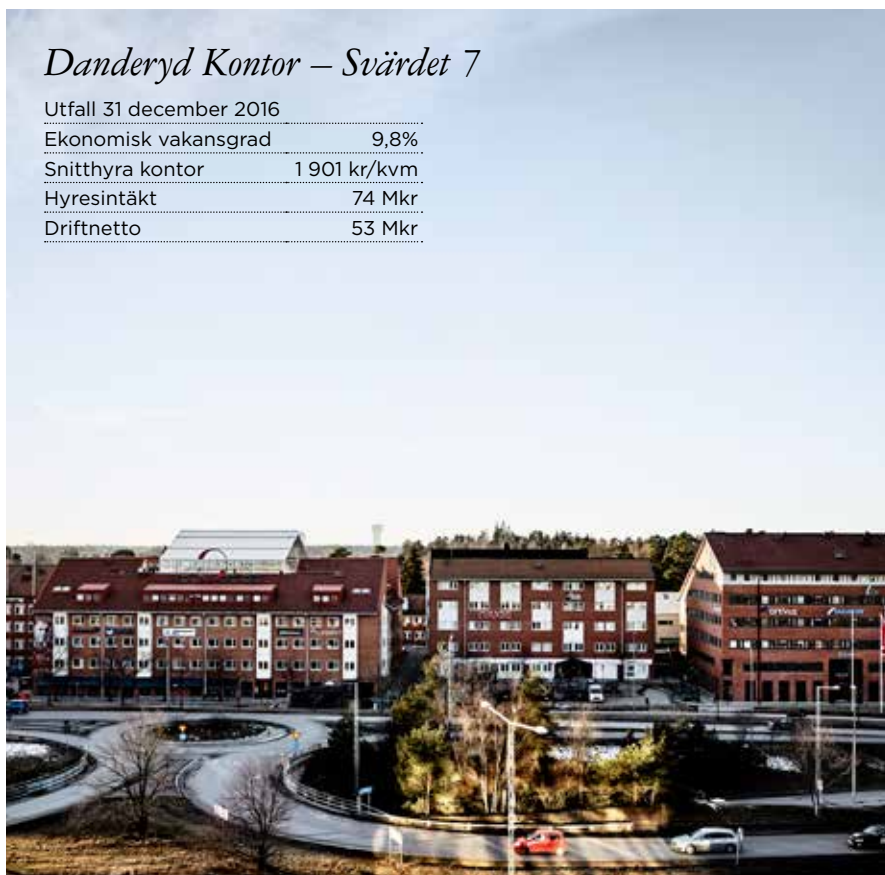


*Göteborg – Gårda 19:10*

Utfall 31 december 2016	
Ekonomisk vakansgrad	5,9%
Snitthyra	1 788 kr/kvm
Hysesintäkt	5 Mkr
Driftnetto	2 Mkr

*Danderyd Kontor – Svärdet 7*

Utfall 31 december 2016	
Ekonomisk vakansgrad	9,8%
Snitthyra kontor	1 901 kr/kvm
Hysesintäkt	74 Mkr
Driftnetto	53 Mkr



# REKORDÅR FÖR BÅDE NY- OCH NETTOUTHYRNING

Kungsleden är en långsiktig hyresvärd med fokus på aktiv, hållbar förvaltning och tät kunddialog. Vi har de senaste åren effektivt trimmat in organisation och nya arbetssätt inom förvaltning och uthyrning och insatserna har gett mycket goda resultat. Aktiviteten inom uthyrning har varit mycket hög under året och genererat en rekordstark nyuthyrning om 216 Mkr (133). Även nettouthyrningen slog rekord och uppgick till 99 Mkr (7), varav 72 Mkr i kluster.

Värdeskapande och aktiv förvaltning handlar i hög grad om att förstå kundens behov och få nöjda hyresgäster som år efter år väljer Kungsleden. Med en organisation på plats i området skaffar vi oss lokalkännedom och kan möta upp presumtiva kunder samt infria befintliga hyresgästers förändrade önskemål, så som nya lokaler när de gamla inte längre uppfyller verksamhetens behov. Hög tillgänglighet till förvaltare och uthyrare är en nyckelfråga och vi har nu elva strategiskt lokaliserade kontor.

Klusterstrategin bidrar starkt till den framgångsrika förvaltningen då den skapar grund för kostnadseffektiva förvaltningsenheter, ett brett utbud av lokaler och gedigen marknadskännedom.

## STARK NYUTHYRNING

Sedan januari 2016 leder, samlar och kvalitetssäkrar en uthyrningschef Kungsledens arbete inom uthyrning. Koncernledningen har en uttalad ambition att satsa på uthyrning, vilket har gett resultat 2016 i form av rekordstark nyuthyrning och allt bättre förutsägbarhet när det gäller kommande affärer samt kännedom om presumtiva kunder.

Lokalt förankrade uthyrare arbetar aktivt med att nå ut till och attrahera nya hyresgäster. Förvaltare, marknadsområdeschefer och uthyrare arbetar nära varandra för att säkerställa att vakanta lokaler, entréer och offentliga ytor alltid uppfyller de högt ställda kraven på ett bra första intryck.

Under året har hyresavtal tecknats till ett värde om 216 Mkr.

Bland de större nyuthyrningarna märks bland andra 11 000 kvm till Nobis i Stockholm, 6 000 kvm till en hotelloperatör i Kista, 3 000 kvm till Migrationsverket i Västerås City, 2 600 kvm till Incoord i Danderyd, 3 000 kvm till en ankarhyresgäst i Tegnérgallerian i Växjö och 2 000 kvm till Lejonet & Björnen i Göteborg. Nyuthyrningen var särskilt stark i våra kluster, men även övriga fastigheter gick bra. Totalt ökade nyuthyrningen med 62 procent jämfört med föregående år.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för 2016 uppgick till 90,6 procent. För kluster var den ekonomiska uthyrningsgraden högre, 91,7 procent jämfört med 89,4 procent för övrigt bestånd.

## VÄRDESKAPANDE HYRESGÄSTANPASSNINGAR

När en hyresgäst flyttar in i en ny lokal eller när behoven ändras för vi en diskussion med hyresgästen om nödvändiga anpassningar som syftar till att möta dessa behov och krav.

De lokala kontoren har inretts som "showrooms" för att inspirera befintliga och presumtiva kunder till alternativa lokalutformningar. Under 2016 har även ett stort antal visningar anordnats vid huvudkontoret i Stockholm där lokalerna är utformade för att inspirera och fungera som en mötesplats för hyresgäster, partners och andra viktiga målgrupper.

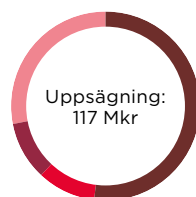
De anpassningar som genomfördes under året har bidragit till en förädling och kvalitetshöjning av lokalerna som skapat bättre förutsättningar för våra hyresgäster samtidigt som det bidragit till ökade hyror och därigenom ökade fastighetsvärden.

NYUTHYRNING PER FÖRVALTNINGSREGION HELÅRSPERIODEN JAN-DEC 2016<sup>1</sup>



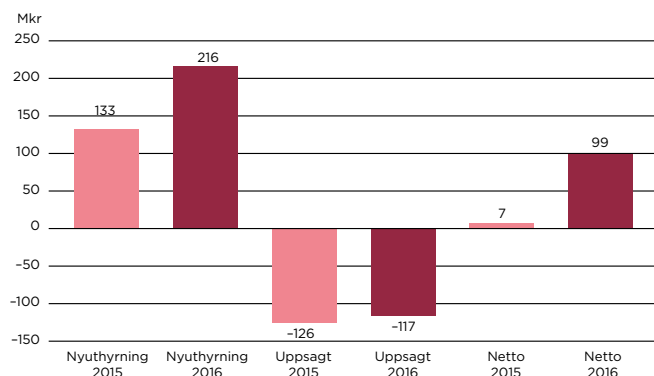
● Stockholm 55%  
● Göteborg 17%  
● Malmö 14%  
● Mälardalen 14%

UPPSÄGNING PER FÖRVALTNINGSREGION HELÅRSPERIODEN JAN-DEC 2016<sup>1</sup>



● Stockholm 52%  
● Göteborg 10%  
● Malmö 10%  
● Mälardalen 28%

UTHYRNING HELÅRSPERIODEN JAN-DEC 2015 OCH 2016<sup>1</sup>



1. Exkl. bostad, parkering och garage.



## Storlam i tävlingen ”Årets uthyrare”

### Årets Uthyrare 2016

Vinnarna i Lokalguidens tävling Årets Uthyrare tillkännagavs i början av 2017 och Kungsledens medarbetare tilldelades bland annat titeln Bästa Uthyrningsteam i både region Västra Götaland och i region övriga Sverige. Dessutom gick de individuella förstapriserna för Årets Uthyrare till Kungsledens Helena Dellborg (Västra Götaland) och Louise Appelros (Skåne).

### OMFÖRHANDLINGAR I TÄT DIALOG

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.

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 samsyn kring målbild och förväntningar och därmed ökad sannolikhet för en fortsatt relation.

Hyresavtal motsvarande ett hyresvärde om cirka 89 miljoner kronor har aktivt omförhandlats under året. Det resulterade i en hyreshöjning om i genomsnitt 8,8 procent.

### NÖJD-KUND-UNDERSÖKNING

Kungsleden gör varje år en nöjd-kund-undersökning vars resultat ligger till grund för vilka insatser som prioriteras nästkommande år. Precis som för branschen som helhet så sjönk Kungsledens betyg något under 2016, men ambitionen att

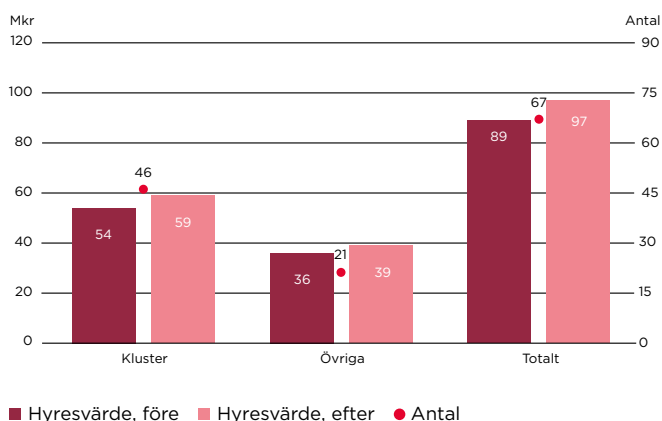
ligga i nivå med branschen till 2020 kvarstår. Som en relativt ung långsiktig förvaltare strävar vi ständigt efter att förbättra våra kundrelationer och arbetar kontinuerligt för att förbättra återkopplingen till och öka dialogen med hyresgästerna. Högt prioriterat är också att förbättra processen för felanmälan, aktivt bidra till områdets utveckling samt skapa mötesplatser i våra kluster.

### EN SNABBFOTAD ORGANISATION

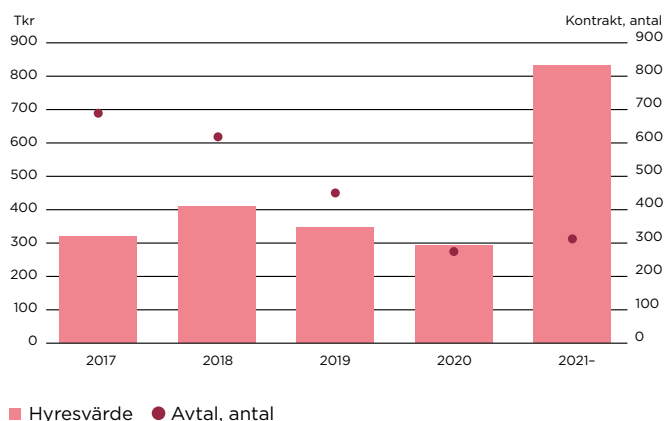
Kungsledens förvaltningsorganisation har under 2016 förändrats för att bli än mer effektiv och snabbare i bland annat kundkontakten.

Från och med årsskiftet 2016/2017 minskas antalet förvaltningsregioner från fyra till tre när Göteborg och Malmö slås samman. Syftet är att skapa områden med jämnare storlek och ytterligare korta beslutsvägarna. Tre fastighetschefer får ansvar för varsitt förvaltningsområde och rapporterar direkt till vd.

OMFÖRHANDLING, HYRESVÄRDE  
FÖRE & EFTER OMFÖRHANDLING, 2016



HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR<sup>1</sup> PER 31 DEC 2016



1. Exkl. bostad, parkering och garage.

# KLUSTERUTVECKLING GER RESULTAT

Utvecklingen av Kungsledens kluster har tagit fart under året. En styrgrupp är tillsatt och processer och verksamhetsplaner har utformats. Kungsleden har även lanserat den första unika klusterwebbplatsen, danderydkontor.se. Klustret i Hyllie har utökats med drygt 10 000 kvm kontor och lika stor yta parkeringshus.

Kungsleden har identifierat elva kluster i beståndet. Samtliga karaktäriseras av hög efterfrågan på lokaler och god tillgänglighet med närhet till bland annat stora trafikleder och i många fall även väl utbyggd kollektivtrafik. Dessa områden bedöms också ha stor potential för utveckling. Sex kluster är förvärvade de senaste tre åren medan fem har skapats från befintligt bestånd med kompletterande nyförvärv.

Kungsleden har lokal närvaro i de flesta kluster och aktiviteten inom förvaltningen har varit mycket hög under 2016. Nettouthyrningen i klustren uppgick till 72 Mkr, att jämföra med 99 Mkr för hela beståndet. Klustren överleverer även avseende bland annat ekonomisk uthyrningsgrad rullande tolv månader – med 91,7 procent jämfört med 89,4 för övrigt bestånd.

I december 2016 utökades klustret i expansiva Hyllie med drygt 10 000 kvm kontor, belägna i det omtalade köpcentret Emporia. Fastigheten genomgår tredimensionell fastighetsbildning och ska tillträdas när denna är klar, senast andra kvartalet 2017. Ett nyuppfört parkeringshus om cirka 10 000 kvm tillträdades i Hyllie i december 2016.

## ARBETSGRUPP FÖR KLUSTERUTVECKLING

Under året intensifierades utvecklingen av klustren genom att en arbetsgrupp tillsattes med uppdrag att analysera framtidens behov och möjligheter samt ta fram handlingsplaner och -strategier för klusterutveckling.

### KUNGSLEDENS ELVA DEFINIERADE KLUSTER

Stockholm	Danderyd Kontor	99 000 kvm
	Kista City	146 000 kvm
	Stockholm City Öst	89 000 kvm
	Stockholm City Väst	35 000 kvm
	Västberga industriområde	39 000 kvm
Göteborg	Högsbo	108 000 kvm
Malmö	Hyllie/Svägertorp <sup>1,2</sup>	50 000 kvm
	Fosie	54 000 kvm
Mälardalen	Västerås City	153 000 kvm
	Finnslätten industriområde	236 000 kvm
Östersund	Östersund	79 000 kvm

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

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

INTJÄNINGSKAPACITET INKL. FASTIGHETSADMINISTRATION	KLUSTER <sup>1</sup>	ÖVRIGA <sup>1</sup>	SUMMA EXKL. PROJEKTFASTIGHETER	PROJEKT- FASTIGHETER <sup>2</sup>	SUMMA FASTIGHETER
Antal fastigheter, st	76	180	256	13	269
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 051	1 400	2 451	129	2 580
Hyresvärde, Mkr	1 441	1 074	2 515	125	2 640
Hyresintäkter, Mkr	1 329	984	2 313	81	2 394
Driftnetto, Mkr	890	666	1 556	26	1 582
Bokfört värde, mkr	17 846	10 014	27 860	1 309	29 169
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	91,6	92,0	64,5	90,7
Area uthyrningsgrad, %	86,6	88,1	87,5	42,3	85,2
Överskottsgrad, %	66,8	67,6	67,1	32,5	66,0
Direktavkastning, %	5,0	6,7	5,6	2,0	5,4
Nyuthyrning, Mkr	109	50	159	57	216
Nettouthyrning, Mkr	33	13	46	53	99

1. Fastighetsadministration uppgick totalt till 113 Mkr för helårsperioden.

2. Avser både kluster och övriga.

# DANDERYD KONTOR

I Danderyd är Kungsleden största kommersiella fastighetsägare med fyra stora kontorsfastigheter i lägen med riktigt bra kommunikationer och närhet till service och naturområden. Läget är svårslaget – och blir ännu bättre i och med att Mörby Centrum byggs om (och byter namn till Danderyd Centrum).

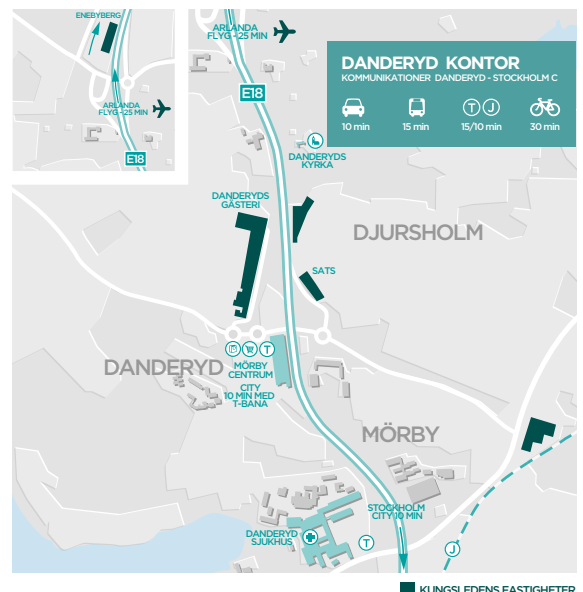
Kungsleden är största kommersiella fastighetsägare i Danderyd med 99 000 kvm uthyrningsbar yta, vilket motsvarar hälften av den totala kommersiella lokalytan i kommunen.

Klustret Danderyd Kontor ligger cirka 15 kilometer norr om centrala Stockholm med strategiska knutpunkter som

Mörby Centrum och Danderyds sjukhus direkt intill klustret. I området finns ett brett utbud av kommersiell service samt direkt anslutning till motorleden E18. Även kollektivtrafik i form av buss, tunnelbana och lokaltåg trafikerar området.

Som kommunens största fastighetsägare har Kungsleden goda möjligheter att tillsammans med kunder, kommunen och andra fastighetsägare påverka hela områdets utveckling.

Kontorsstocken kommer att öka med cirka 15 000 kvm inom området i samband med att Skandia Fastigheter bygger ut Mörby Centrum.



## KUNGSLEDEN STÖRSTA KOMMERSIELLA FASTIGHETSÄGARE I DANDERYD

# NR 1

### DANDERYD

Cirka total yta (kvm)	200 000 <sup>1</sup>
<b>Hyresnivå (kontor kr/kvm)</b>	
A-läge	1 800-2 300
B-läge	1 500-1 800
<b>Vakansgrad (%)</b>	
Kontor	10,0
<b>Direktavkastningskrav (%)</b>	
Kontor	5,50-6,5

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

### KUNGSLEDENS KLUSTER DANDERYD KONTOR

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	99 000
Vakansgraden per 31 dec 2016, %	14,4
<b>Största hyresgäster</b>	
- Tobii	
- GE (General Electric)	
- Stockholms Läns Landsting	
- Attendo	
- Arval	

# KISTA CITY

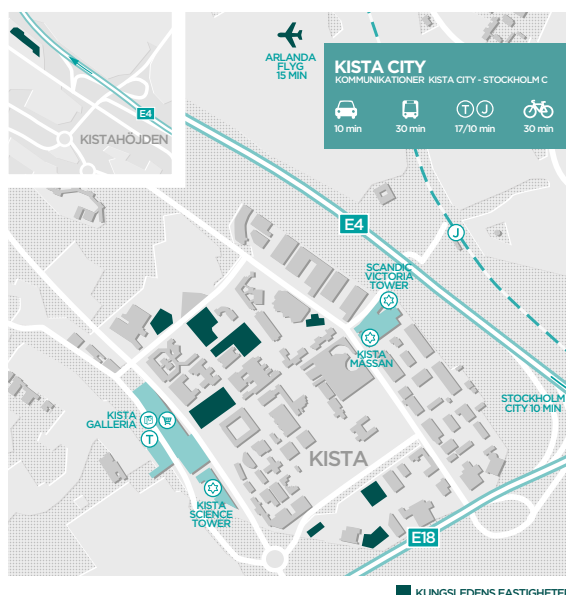
Kista är Europas främsta innovationskluster inom ICT (Information & Communication Technology) och ett av Sveriges snabbast växande områden. I Kista företagsområde, även kallat Kista Science City, finns cirka 1 300 företag varav runt hälften inom ICT. Här finns även ett av Stockholms främsta köpcentrum, Kista Galleria.

Kungsleden har nio fastigheter med totalt cirka 146 000 kvm uthyrbar yta i området och är tredje största fastighetsägare med den moderna och strategiskt placerade fastigheten Kista One i spetsen. Ett utvecklingsprojekt i genomförandeskede pågår för närvarande i klustret då fastigheten Holar 1 omvandlas till ett koncept för lägenhetshotell. Läs mer på sidorna 33 och 35.

Vi samverkar med näringsliv, akademi och offentliga aktörer

för att fortsätta utveckla Kista som ett världsledande centrum för forskning och innovativ affärsverksamhet inom ICT. Frida Stannow Lind, vår fastighetsutvecklingschef är ordförande i styrelsen för Kista Science City och Sven Stork, fastighetschef Stockholm, är ordförande för föreningen Kista Science City Fastighetsägare.

Kista ligger mitt emellan E4 och E18, bara 11 kilometer norr om Stockholm city, och har riktigt bra kommunikationer. Den goda tillgängligheten med bil (E4, E18), tunnelbana, pendeltåg, och om några år även tvärbanan, bidrar till områdets attraktionskraft. Det strategiska läget mellan centrala Stockholm och stadens båda flygplatser – Arlanda och Bromma – gör Kista till ett av Stockholms mest tillgängliga områden.



## KUNGSLEDEN TREDJE STÖRSTA KOMMERSIELLA FASTIGHETSÄGARE I KISTA

# NR 3

### KISTA SCIENCE CITY

Cirka total yta (kvm)	900 000 <sup>1</sup>
Hyresnivå (kontor kr/kvm)	
Marknadshyra	2 000
Topphyra	2 700
<b>Vakansgrad (%)</b>	
Kontor	17,3
<b>Direktavkastningskrav (%)</b>	
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 utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

### KUNGSLEDENS KLUSTER KISTA CITY

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	146 000
Vakansgraden per 31 dec 2016, %	6,9
<b>Största hyresgäster</b>	
- Stockholms stad	
- Huawei Technologies Sweden	
- Tele2 Sverige	
- Serafim Office Consulting Group	
- Samsung Electronics Nordic	

# STOCKHOLM CITY ÖST – GÄRDET/FRIHAMNEN

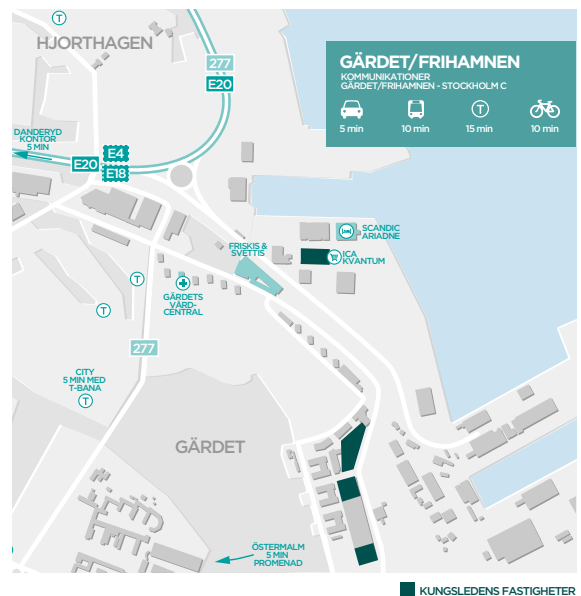
I klustret Stockholm City Öst har Kungsleden fyra fastigheter om totalt 89 000 kvm.

Området, som ligger i Gärdet/Frihamnen, ingår i Stockholms största stadsutvecklingsområde, Norra Djurgårdstaden. Här växer en modern, innovativ blandstad med tydlig hållbarhetsprofil fram och det planeras för 12 000 bostäder och 35 000 arbetsplatser.

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 stadsdelen

utvecklas. Köpkraften får dessutom ett extra tillskott i och med Stockholms hamnans 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 få minuter. Därutöver finns det planer på en utbyggnad av Spårväg City som kan komma att knyta samman klustret inte bara med centrala Stockholm, utan även med bland annat Kista City.



## KUNGSLEDENS KONTOR (KVM) I STOCKHOLMS STÖRSTA OMRÅDE UNDER STADSUTVECKLING

# 89 000

### STOCKHOLM CITY ÖST

Cirka total yta (kvm)	350 000 <sup>1</sup>
<b>Hyresnivå (kontor kr/kvm)</b>	
Marknadshyra	2 300
Topphyra	2 700
<b>Vakansgrad (%)</b>	
Kontor	5,0
<b>Direktavkastningskrav (%)</b>	
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 utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

### KUNGSLEDENS KLUSTER STOCKHOLM CITY ÖST

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	89 000
Vakansgraden per 31 dec 2016, %	8,7
<b>Största hyresgäster</b>	
- Sveriges Television	
- Tullverket	
- Biz Apartment Gärdet	
- Försvarsmakten	
- Dagab Inköp & Logistik	

# HYLLIE

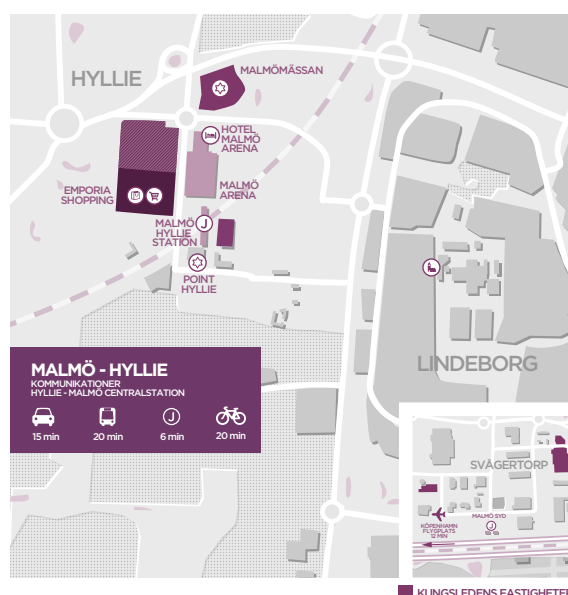
Hyllie är ett mycket expansivt område väster om centrala Malmö. Stadsdelen utmärker sig med en tydlig hållbarhetsprofil och har en blandad bebyggelse med bostäder, konferensytor, kontor och handel. Malmö stad lägger stort fokus på Hyllie där Malmö Arena, MalmöMässan och köpcentret Emporia lagt grunden för en dynamisk och hållbar blandstad. I dagsläget arbetar flera tusen personer i området där ytterligare omkring 10 000 arbetsplatser väntas inom en snar framtid.

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.

Köpcentret 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, Kastrup 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 förvärvat under 2016 kontorsfastigheten Emporia Office (under bildade första kvartalet 2017) om drygt 10 000 kvm. Klustret i Hyllie omfattar nu cirka 50 000 kvm yta och innehåller bland annat de välkända fastigheterna Isblocket (Vagnslidret 1) och MalmöMässan. Det totala fastighetsbeståndet avseende kontor och handel i Hyllie uppgår till cirka 400 000 kvm.



## KUNGSLEDENS VAKANSGRAD I HYLLIE 31 DECEMBER 2016

# 1%

### HYLLIE

Cirka total yta (kvm)	400 000 <sup>1</sup>
Varav Emporia, 130 000 kvm	
<b>Hyresnivå (kontor kr/kvm)</b>	
Marknadshyra	2 400
Topphyra	2 600
<b>Vakansgrad (%)</b>	
Kontor	2-3
<b>Direktavkastningskrav (%)</b>	
Kontor	4,2-4,75

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

### KUNGSLEDENS KLUSTER HYLLIE

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	50 000 <sup>1,2,3</sup>
Vakansgraden per 31 dec 2016, %	1,0
<b>Största hyresgäster</b>	
- Artexis Nordic	
- Dormy Golf Fashion	
- Sova	
- Addpro	
- The GlassHouse	

1. Inkluderar fastigheter i Svågertorp.  
2. Inkluderar Emporia Office, 10 000 kvm, ännu ej tillträdd.  
3. Inkluderar 10 000 kvm parkeringshus, vilket ej är inkluderat i uthyrningsbar yta.



# VÄSTERÅS CITY

Västerås ligger cirka 10 mil nordväst om Stockholm och är knutpunkten för den allt viktigare Mälardalsregionen. 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. Det innebär att vi är den i särklass största kommersiella

fastighetsägaren i staden. Tillsammans med strategiska lägen nära centralstationen och välkända fastigheter såsom Skrapan, Mimerkvarteren 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.

Kungsleden har två pågående utvecklingsprojekt i Västerås City. Förstudie och analys av byggrättspotential pågår för fastigheten Verkstaden 7 (Kopparlunden). I början av 2017 fattades inriktningsbeslut om att skapa moderna kontor i hus 26, en del av fastigheten Mimer 5 som för närvarande står tom.



## KUNGSLEDEN STÖRSTA KOMMERSIELLA FASTIGHETSÄGARE I VÄSTERÅS CITY

# NR 1

### VÄSTERÅS CITY

Cirka total yta (kvm)	200 000 <sup>1</sup>
Hyresnivå (kontor kr/kvm)	
A-läge	1 400-1 900
B-läge	1 000-1 300
<b>Vakansgrad (%)</b>	
Kontor	5,0-7,0
<b>Direktavkastningskrav (%)</b>	
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 utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

### KUNGSLEDENS KLUSTER VÄSTERÅS CITY

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	153 000
Vakansgraden per 31 dec 2016, %	4,4

#### Största hyresgäster

- ABB
- Västerås stad
- Plaza i Västerås
- ICA Fastigheter
- Västmanlands Läns Landsting



## VÄSTBERGA INDUSTRIOMRÅDE

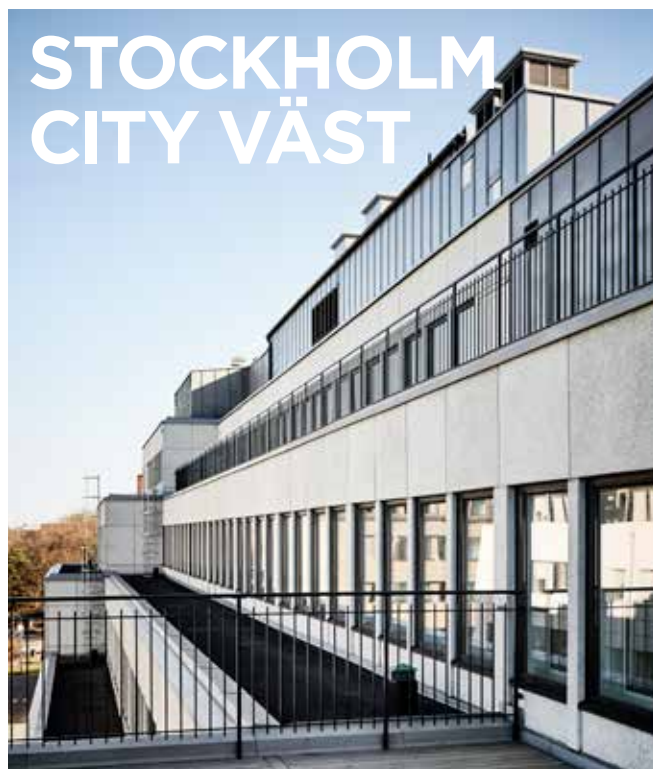
### Västberga industriområde

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. Västberga industriområde 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 stad i alla stadsdelar gäller även i Västberga med tillförsel av bostäder, kaféer och restauranger. Kungsleden äger 39 000 kvm lager och kontor i området.

## ÖSTERSUND

### Östersund

Östersund ligger 56 mil nordväst om Stockholm invid E14 och E45. Järnvägslinjerna Mittbanan och Inlandsbanan går igenom staden och trafikeras av både gods och persontrafik. Elva kilometer väster om Östersund centrum finns flygplatsen Åre Östersund. Kungsleden äger 79 000 kvm kontor och lager i centrala Östersund av det totala beståndet om 300 000 kvm. Fastigheterna ligger omkring centrum med närhet till Gustav III:s torg och centralstationen.



### Stockholm City Väst

Kungsledens kluster Stockholm City Väst omfattar fastigheter på Västra Kungsholmen och i västra delen av Vasastaden.

Västra Kungsholmen är ett expansivt område där en blandstad vuxit fram de senaste åren. Här samsas bostäder och kontor i ett vattennära läge med bra kommunikationer till city genom tunnelbanan till Stadshagen. Flera stora företag har sina huvudkontor i området, däribland Skanska, Preem och Lantmännen – samt även Kungsleden. Kungsledens två kontorsfastigheter i området omfattar drygt 20 000 kvm uthyrningsbar yta och har goda kommunikationer och mycket bra exponeringsläge alldeles intill Essingleden.

I västra Vasastaden äger Kungsleden fastigheten Blästern 14 som för närvarande utvecklas till bland annat designhotell. Läs mer om Blästen på sidorna 32 och 34.



### Högsbo

Högsbo/Sisjön i södra Göteborg är ett av regionens främsta områden för industri, kontor och handel. Med ett strategiskt läge nära E6 och Dag Hammarskjöldsleden har området nära till centrala Göteborg och Göteborgs hamn – Skandinavien's största och viktigaste logistiknav. Här äger Kungsleden 18 fastigheter med 108 000 kvm kontor, lager och industri.

Företagarföreningen Högsbo/Sisjön uppskattar att det finns över 1 700 företag i över 200 branscher i området och att 30 000 personer dagligen arbetar här. Företagsområdet har en yta på över 3 miljoner kvm och benämns som Nordens största.

Ett omfattande stadsutvecklingsprojekt pågår kring Högsbo/Sisjön. Göteborgs stad vill bland annat skapa en mer stadsliknande karaktär i Sisjön och stadskontoret rustar under 2017 upp stadsmiljön i området. Planer finns också på att bygga om Dag Hammarskjöldsleden till en boulevard omgiven av bostäder, kontor, service och handel.

### Fosie

I Fosie söder om centrala Malmö ligger Fosieby industriområde med cirka 300 företag inom bland annat IT, konsulttjänster, handel och industri. En stor del av verksamheterna tillhör tillverkningsindustrin. Fosieby har närhet till flera stora bostadsområden och 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 54 000 kvm kontor, industri och lager av det totala beståndet som uppgår till cirka 700 000 kvm.



## FINNSLÄTTEN

### Finnslätten

Västerås är Sveriges femte största stad och ligger tio mil väster om Stockholm vid Mälarens norra strand. Industriområdet Finnslätten ligger strax norr om centrala Västerås med närhet till riksväg 56 och E18. Här äger Kungsleden sju fastigheter med en uthyrningsbar yta

om 236 000 kvm kontor samt lager/industri. Området har en tydlig koppling till ABB men samlar idag ett stort utbud av företag såsom Bombardier, Westinghouse, Alstom/Siemens med flera.

# FASTIGHETSFRÖDNING SOM BERIKAR

Att utveckla och förädla fastigheter och byggrätter är en av de strategiska hörnpelarna i Kungslidens affärsmodell. Investeringarna höjer kvaliteten i beståndet, förbättrar kassaflödet och ökar därigenom fastigheternas värde.

Fastighetsutveckling handlar bland annat om att förändra fastigheternas användningsområde eller planlösning, bygga om och till, modernisera samt utveckla obebyggd mark och byggrätter. Genom att förädla befintliga byggnader och driva detaljplaneprocesser för byggrätter utvecklar vi fastigheternas potential och skapar nya värden – både för bolaget och för omgivningen.

## LÖNSAMMA UTVECKLINGSPROJEKT I PIPELINE

I slutet av 2016 hade Kungsliden tio fastigheter klassade som projektfastigheter. I projektfastigheter finns ytor som hålls avsiktligt vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra större fastighetsutvecklingsprojekt. Fyra av dessa är i genomförandeskede med en total beslutad investeringsvolym om 826 Mkr. De presenteras närmare på nästa uppslag.

Under 2016 genomfördes investeringar om totalt 609 Mkr, varav 140,5 Mkr avsåg projektfastigheter.

Kungslidens löpande operationella mål om en investeringsvolym på 1–1,2 Mdkr över tre år bedöms kunna överträffas redan i slutet av 2017. Detta eftersom bolaget dels har ett flertal utvecklingsprojekt i pipeline, dels väntas fatta ytterligare investeringsbeslut inom det närmaste året.

## STRATEGI FÖR BOSTADSBYGGRÄTTER

Under 2016 antogs en strategi för hantering av befintliga och potentiella bostadsbyggrätter. Kungsliden ska utveckla bostadsbyggrätter genom att identifiera möjligheter, driva detaljplaner och därefter avyttra byggrätterna. Under året har fem transaktioner med potentiella bostadsbyggrätter genomförts till ett pris om 321 Mkr. Den kvarvarande byggrättspotentialen för bostäder bedöms till cirka 360 000 kvm. Planarbete och förstudier pågår i ett 20-tal fastigheter i bland annat Göteborg, Järfälla, Örebro, Västerås, Umeå och Stockholm.

Utöver bostadsbyggrätterna innehar Kungsliden nästan 200 000 kvm befintliga och potentiella kommersiella byggrätter.

## SKAPAR VÄRDE OCH BIDRAR TILL NÄROMRÅDEN

Utvecklingsprojekt genomförs i utvalda fastigheter när det finns ombyggnadsbehov som inte ryms inom förvaltningens normala förädlingsplan. Det kan till exempel handla om att fastigheter behöver moderniseras eller få nytt användnings-

område och om att byggrätter ska utnyttjas eller skapas. Investeringar i form av hyresgästanpassningar genomförs också och dessa förväntas öka de närmaste åren som en konsekvens av den starka nyuthyrningen 2016.

Genom utvecklingsprojekten ökar kvaliteten och därmed värdet i fastigheterna. Dessutom bidrar projekten ofta till det aktuella områdets långsiktiga utveckling. Så är exempelvis fallet med utvecklingen av Tegnégallerian i Växjö där hela miljön kring nedre delen av Storgatan kommer att bli mer inbjudande och tillgänglig. Även utvecklingen av Blästern i Vasastaden i Stockholm gynnar hela närområdet – här bygger Kungsliden ihop med Nobis ett designhotell som blir en träffpunkt och en "oas i staden" i kvarter som tidigare dominerats av kontor och där folklivet varit begränsat.

## STRUKTURERAD PROCESS OCH GEDIGEN ANALYS

För att säkerställa en effektiv och värdeskapande process bedriver vi utvecklingsarbetet i fyra steg: identifiering, förstudie, projektutveckling och genomförande.

Identifiering av utvecklingsprojekt sker i nära samverkan mellan medarbetare inom fastighetsutveckling, förvaltning, transaktion och analys. Syftet är att hitta dolda värden i det befintliga beståndet samt att utvärdera utvecklingspotentialen i potentiella förvärv.

När en utvecklingsfastighet har identifierats inleds en förstudie som analyserar fastighetens tekniska och ekonomiska förutsättningar, läge, marknadsförutsättningar, detaljplaner och kommunens stadsutvecklingsplaner. Innan beslut om vald projektinriktning görs också en riskanalys med målet att identifiera det projekt som har störst värdepotential och acceptabel risk för Kungsliden. Efter att ett inriktningsbeslut har fattats tar projektutvecklingen vid för att säkerställa projektets kostnader, tidplan och intäktspotential samt genomförbarhet.

Innan projektet går in i genomförandeskede ska minst 50 procent av den totala ytan i fastigheten vara uthyrd, vilket tryggar Kungslidens intäkter och minskar risken i genomförandet.

Genomförandet sker i nära samspel med förvaltningsorganisationen för att bland annat säkerställa att lokalerna förädlas i linje med kundernas specifika behov och på ett sätt som bidrar till en effektiv förvaltning.

INVESTERINGSPROGRAM 2013–2018

	2013	2014	2015	2016	Plan	
					2017	2018–2019
Investeringar i existerande fastigheter <sup>1</sup> , Mkr	213	234	436	468	500	600
Utvecklingsprojekt, Mkr			14	141	500	1 400
Totala investeringar, Mkr	213	234	450	609	1 000	2 000

1. Inklusive investeringar i hyresgästanpassningar.

# UTVECKLINGSPROJEKT

Många projekt planeras också med hela det närliggande området i åtanke. Det handlar om att ta fram tydliga koncept och att skapa en genomtänkt helhetsupplevelse som bidrar till områdets långsiktiga utveckling. Genom att göra detta i ett tidigt skede kan målgrupper som är viktiga för projektet och området attraheras, vilket underlättar både uthyrningsarbetet och projektgenomförandet.

heras, vilket underlättar både uthyrningsarbetet och projektgenomförandet.

Bolagets medarbetare har lång erfarenhet av projektutveckling och att hitta kreativa och lönsamma lösningar även på mindre orter med andra förutsättningar än storstäder.

## UTVECKLINGSPROJEKT OCH PLANARBETE

KATEGORI 1 - INVESTERINGSBESLUT FATTAT/GENOMFÖRANDESKEDE						Investeringar					
Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investeringsbelopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2016, Mkr	Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Enen 10	Kontor	Södertälje	2017	6 000	53	125	94,7	90,3	30		
Blästern 14	Hotell	Stockholm	Etapp 1 2018/ Etapp 2 2021	16 700	70	423	38,3	29,5	160	120	0 <sup>1</sup>
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	100	128	10,2	9,6	80	38	
Tegnér 15	Handel	Växjö	2017/2018	16 500	85	150	11,1	11,1	90	49	
<b>Summa</b>				<b>45 200</b>		<b>826</b>	<b>154,3</b>	<b>140,5</b>	<b>360</b>	<b>207</b>	<b>0</b>

KATEGORI 2 - INRIKTNINGSBESLUT FATTAT/UTHYRNING OCH PROJEKTERING											
Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm		Investeringsbelopp, Mkr			Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Gallerian <sup>2</sup>	Handel	Eskilstuna	2019	29 000		190			70	120	
Skiftinge 1:3 del av Mimer 5	Handel	Eskilstuna	2018	25 000		240			5	235	
- Hus 26	Kontor	Västerås	2018	4 600		100			30	70	
<b>Summa</b>				<b>58 600</b>		<b>530</b>			<b>105</b>	<b>425</b>	

KATEGORI 3 - FÖRSTUDIE OCH UTHYRNING											
Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm		Investeringsbelopp, Mkr			Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Karlslund 5:2	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3 000		130			10	100	20
Terminalen 2	Kontor (nybyggnation)	Sollentuna	2019/2020	6 000		180			5	50	125
del av Verkstaden 7	Kontor (nybyggnation)	Västerås	2019/2020	12 000		380			5	10	365
<b>Summa</b>				<b>21 000</b>		<b>690</b>			<b>20</b>	<b>160</b>	<b>510</b>

**Totalt projektinvesteringar** **2 046** **485** **792** **510**

KATEGORI 4 - PLANARBETE											
Fastighet	Kategori	Kommun		Projektyta, kvm BTA		Förändringar av detaljplan krävs					
Aspgården 18	Bostäder	Umeå		23 000		Ja					
Mälaren 17	Bostäder/Kontor	Örebro		30 000-40 000		Ja					
Veddesta 2:65 m.fl.	Bostäder/Kontor	Järfälla		40 000-50 000		Ja					
Verkstaden 7	Bostäder/Kontor/Handel	Västerås		50 000-70 000		Ja					

1. Under 2020 och 2021 byggs etapp 2 med total investeringsvolym om cirka 105 Mkr.  
2. Består av fyra juridiska fastigheter.

## BLÄSTERN I STOCKHOLM

**Designhotell och destination där gammalt möter nytt**

Där nya, innovativa Hagastaden möter Stockholms karaktäristiska stenstad ligger kvarteret Blästern 14 på Gävlegatan. Här skapas hotell och moderna kontor om totalt 16 000 kvm och hotelloperatören Nobis har tecknat ett 20-årigt hyresavtal.

Med fingertoppskänsla för det moderna och respekt för det förflutna skapas här en ny destination – en plats där människor kan mötas för att arbeta, njuta, bo eller umgås. Designhotellet som ska byggas får generösa ytor för restaurang-, bar- och lounge som rör sig fritt mellan inomhusmiljön och den inbjudande gården. Hotellet med tillhörande kontor beräknas vara klart under andra kvartalet 2018.

**Kommunen ger plats för citykontor**

Det gamla kommunhuset i Södertälje omvandlas till 6 000 kvm moderna och flexibla kontor centralt i Södertälje. Fasad och entré är färdiga och invändig ombyggnad pågår. ÅF flyttade in i oktober 2016. Actic och Tidemans Café öppnade sina verksamheter i februari 2017 och även Skandiamäklarna och Previa har tecknat hyresavtal. Uthyrning pågår av de resterande ytorna och projektet förväntas vara klart 2017.



## HOLAR I KISTA

### Lägenheter för korttidsboende

Kungsleden omvandlar en kontorsfastighet i Kista Science City till lägenhetshotell för korttidsboende. Kista Check-in hyr hela fastigheten Holar 1 med 167 hotellrum. Befintliga hyresgäster flyttar till andra fastigheter i Kistaklustret och bidrar till att vakansgraden i klustret sjunker med drygt 4 procent. Verksamheten beräknas öppna andra kvartalet 2018.



## TEGNÉR I VÄXJÖ

### Nytt liv i citykvarter

Fastigheten Tegnér 15 på Storgatan i centrala Växjö är en blandfastighet med handel, kontor och bostäder. Kungsledens vision för Tegnér-gallerian i byggnadens bottenplan är att ta bort gallerians inre stråk och skapa butiksentréer från gatan. Kungsleden äger även fastigheten Ödman 14 mitt emot och kan därmed ge nytt liv åt denna del av Storgatan.

Flera attraktiva butiker finns i gallerian såsom Systembolaget, Apotek Hjärtat, Pressbyrån och Interflora. Avtal har även tecknats med en attraktiv ankarhyresgäst som kommer att hyra 3 000 kvm. Ombyggnaden inleddes under fjärde kvartalet 2016 och beräknas vara klar 2018.

# HÅLLBARHET – EN SMART OCH LÅNGSIKTIG AFFÄR

För Kungsleden är hållbarhet en smart och långsiktig affär, både ur ett kostnads- och ett ansvarsperspektiv. Kungsleden arbetar med särskilt fokus på fem områden: miljö, mångfald, socialt ansvar, affärsetik samt hälsa och säkerhet.

## MILJÖ

### MED ANSVAR FÖR KLIMATET

Kungsleden har som ambition att ständigt minska verksamhetens negativa miljöpåverkan. Arbetet leder till kostnadsbesparingar i form av minskad resursanvändning, samtidigt som det möjliggör även för kommande generationer att ansvarsfullt ta del av ändliga naturresurser.

Kostnadsbesparingarna genereras främst i fastighetsförvaltningen. De energibesparingsåtgärder som genomfördes under 2016 som ett resultat av genomförda energiinventeringar har lett till minskade energikostnader med cirka 6 Mkr. Arbetet med att miljöcertifiera fastigheter i beståndet har fortgått och idag är 11 procent av det totala fastighetsvärdet miljöcertifierat. Under året genomfördes också en klassificering av miljörisker inom beståndet, där bland annat risken för förekomst av asbest, PCB, radon och markföroreningar kategoriserades.

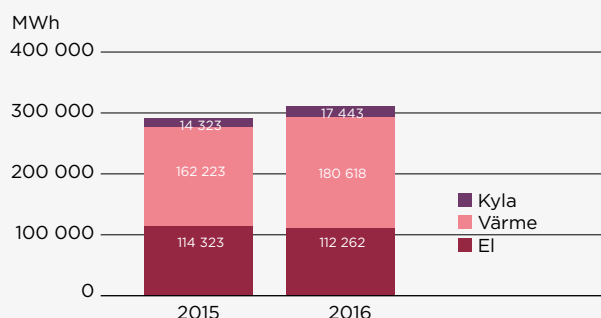
Det långsiktiga målet är att minska energianvändningen med 20 procent mellan 2014 och 2020. Energianvändningen i absoluta tal har ökat 2016 jämfört med 2015 med anledning av ett stort antal nyförvärv under 2015. I jämförbart bestånd med klimatkorrigerade värden har energianvändningen minskat med 3 procent under perioden.

Kungsleden hållbarhetsredovisar i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) G4, nivå Core samt EPRAs rekommendationer (sBPR). Under 2016 undertecknades FN:s Global Compact. Läs mer i GRI-komplementet på sidorna 89–96.

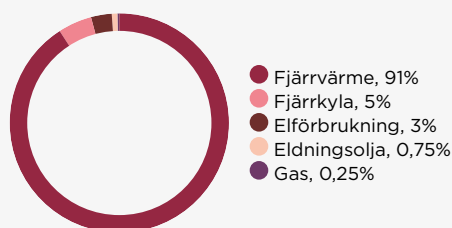


Under 2016 installerades laddstationer för elbilar i Kistaklustret.

### ENERGIFÖRBRUKNING



### VÄXTHUSGASUTSLÄPP, 2016



91 procent av de växthusgasutsläpp Kungsleden orsakar härrör från fjärrvärme. Utsläpp från elanvändning motsvarar endast 3 procent tack vare att vi köper ursprungsmärkt vattenkraft från svenska vattenkraftverk. Även utsläpp från oljeuppvärmning har minskat över tid.

## SOCIALT ANSVAR

### LIVET MELLAN HUSEN

Kungsleden tar ansvar för närmiljö och människor genom att arbeta aktivt med förvaltningen av fastigheterna och samverka med hyresgäster, kommuner och andra lokala intressenter. Det genererar attraktiva områden.

Kungsledens målsättning är att aktivt bidra till ett tryggare och mer inkluderande samhälle. Sedan 2010 är Kungsleden

därför huvudsponsor till Fryshuset. Kungsleden bidrar bland annat till initiativet Sveriges ungdoms-entreprenör som inspirerar, stöttar och driver unga att förverkliga sina drömmar. Under 2016 genomförde Kungsleden för andra året i rad ett lyckat projekt för att ge 21 ungdomar i utanförskap sommarjobb inom driften av Kungsledens fastigheter.

Under 2017 fortsätter samarbetet med Fryshuset, bland annat genom ett nytt sommarjobbprojekt



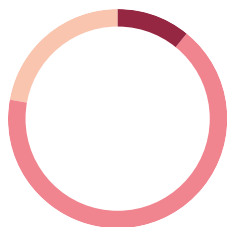
**MÅNGFALD****ALLA BEHÖVS**

Kungsleden vill spegla samhällets mångfald och genom detta skapa möjligheter, såväl i mötet med kunder och medarbetare som i utvecklingen av affären.

Fokus har länge legat på bolagets jämställdhetsarbete. Under 2016 mottog Kungsleden Stiftelsen AllBrights jämställdhetspris, med motiveringen att bolaget under lång tid arbetat med jämställdhet genom ett omfattande värdegrundsarbete under 2016, återkommande lönerrevisioner, tydligt jämställdhetsfokus i den årliga medarbetarenkäten och genom att affärsledningen visar sitt tydliga engagemang för frågan. För att fortsätta den positiva utvecklingen arbetar bolaget efter den fastställda jämställdhetsplanen och ser över lönenivåerna systematiskt.

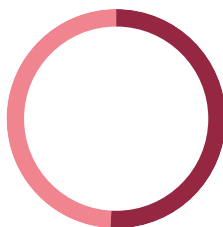
Utöver en jämn könsfördelning vill Kungsleden även uppnå en mer balanserad åldersfördelning samt attrahera fler medarbetare med utländsk bakgrund. Kungsleden har under 2016 startat ett certifierat traineeprogram med tre unga talanger. Under 2016 har medelåldern sänkts från 45,1 till 42,8. Under 2017 planeras ett arbete med att se över rekryteringsprocessen och rekryteringspolicyn.

ÅLDERSFÖRDELNING  
TJÄNSTEMÄN, %<sup>1</sup>



- <30 år, 11%
- 30-50 år, 67%
- >50 år, 22%

KÖNSFÖRDELNING, %



- Kvinnor, 51%
- Män, 49%

1. Inkluderar endast tillsvidareanställda.



Med gröna hyresavtal kan Kungsleden tillsammans med hyresgästerna skapa miljöanpassade kontor.



Vd Biljana Pehrsson tog i november 2016 emot AllBrights utmärkelse börsens mest jämställda bolag.

**HÄLSA OCH SÄKERHET****VIKTEN AV VÄLMÄENDE**

Kungsleden vill säkerställa en bra arbetsmiljö för hyresgäster, entreprenörer som arbetar i fastigheterna och bolagets medarbetare. Det genererar en effektiv organisation som i sin tur leder till nöjda hyresgäster som är villiga att förlänga relationen till Kungsleden.

Kungsleden är stolt över sin låga andel sjukskrivningar. Det är ett resultat av att bolaget värnar om de anställda och har tydliga verktyg för exempelvis stresshantering samt uppmuntrar till en hälsosam livsstil.

Dialogen med leverantörerna är av största vikt och bolaget har återkommande leverantörsträffar där arbetsmiljö diskuteras. Kungsleden genomför varje kvartal kampanjer för att påminna om säkerhetsarbetet kring exempelvis snörasskydd, halksäkerhet och taksäkerhet. Under 2017 kommer flera revisioner med särskilt fokus på hälsa och säkerhet utföras i Kungsledens projekt.

**AFFÄRSETIK****ATT LEVA SOM MAN LÄR**

Att verka för en professionell företagskultur med marknads-mässiga och transparenta villkor är en självklarhet för Kungsleden. Det ökar lönsamheten samtidigt som det minskar risken för negativ påverkan på varumärket.

Under 2016 omarbetades uppförandekoden för leverantörer i allt väsentligt. Träffar genomfördes på fem orter för att informera sammanlagt 150 personer om den nya uppförandekoden. Nya riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder och för bisysslor och jäv har även antagits under året. Samtliga medarbetare har fått utbildning i ämnet. Under 2016 har även en ny inköpspolicy utvecklats. Nästa steg blir att kartlägga alla anställdas bisysslor i samband med medarbetarsamtal för att bland annat kartlägga risken för jäv.

# AKTIV SKULDFÖRVALTNING

Kungsleden har sedan den nya affärsstrategin annonserades 2013 succesivt arbetat med att sänka den finansiella risken med syfte att skapa förutsättningar för tillväxt genom förvärv av strategiska fastighetstillgångar och värdehöjande investeringar i befintligt bestånd.

Befintliga banklån har omförhandlats till bättre villkor samtidigt som ny finansiering upphandlats vid förvärv av strategiska tillgångar av högre kreditvärdighet. Detta i kombination med ett aktivt arbete med ränteriskhantering genom lösen av gamla dyra ränteswappar, upphandling av nya samt förlängningar, har bidragit till att snitträntan stadigt sjunkit och att kapital- och räntebindning förlängts.

Under 2016 har nya former av finansiering upptagits så som upprättande av företagscertifikatprogram, säkerställd upplåning via institutionella placerare och realkreditinstitut. Detta har bidragit till att ytterligare sänka den finansiella risken genom högre grad av diversifiering i den sammantagna upplåningen och minskat beroende av bankerna samtidigt som löptiden på upplåningen förlängts betydande.

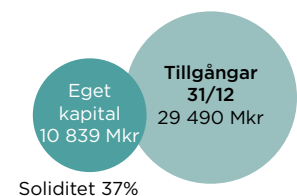
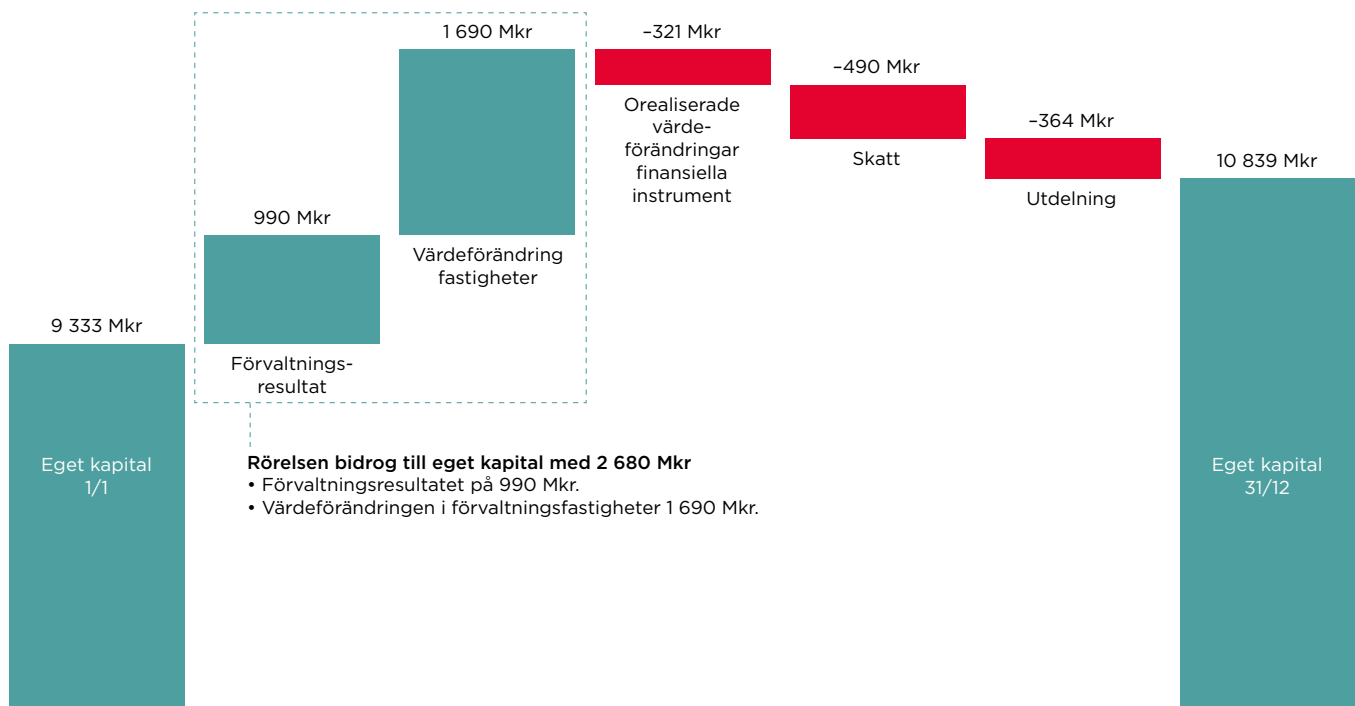
## FINANSIERINGSSTRUKTUR

Att äga och förvalta kommersiella fastigheter är en mycket kapitalintensiv verksamhet. Därför är tillgången till kapital en avgörande faktor. Kungsledens viktigaste finansieringsform är räntebärande skulder, som utgjorde 56 procent av bolagets finansiering per 31 december 2016. Låneportföljen uppgick nominellt till 16 511 Mkr (17 456) varav 83 procent avsåg skulder till kreditinstitut och resterande avsåg icke säkerställda obligationslån, emitterade företagscertifikat och övrig säkerställd upplåning. Bankfinansieringen utgörs av bilaterala avtal med enskilda banker och tre syndikerade krediter med flera banker. Banklånen har normalt en löptid på ett till fem år.

Räntebindningen i merparten av lånen är kortfristig (rörlig), och Kungsleden hanterar ränterisk på koncernövergripande

## EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING UNDER 2016

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



nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås primärt genom användning av derivatinstrument (ränteswappar).

Som säkerhet för lån från bank och institution ställs pant i fastigheter, aktier, internreverser och moderbolagsåtaganden. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla åtaganden av uppfyllda per 31 december 2016.

#### FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH NETTOSKULDSÄTTNING

Kungsleden ska över tid uppnå en högre avkastning på eget kapital än jämförbara börsnoterade fastighetsbolag. Avkastning på det egna kapitalet uppgick till 18,5 procent (5,5). Kungsledens målsättning är att soliditeten ska vara minst 30 procent och bör över tid uppgå till 35 procent. Vid årsskiftet uppgick soliditeten till 37 procent (33). Under året har det egna kapitalet ökat med 1 506 Mkr varav förvaltningsresultatet avsåg 990 Mkr. Orealiserade värdeförändring på fastighetstillgångar har förstärkt det egna kapitalet med 1 690 Mkr. Räntor på längre löptider har sjunkit vilket medfört att orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument påverkat totalresultatet negativt med 321 Mkr. Efter skatt och utdelning uppgår det egna kapitalet vid årets utgång till 10 839 Mkr (9 333).

Skuldvolymen har under året minskat med 945 Mkr efter amortering vid försäljning av fastigheter under året och löpande amortering. Likvida medel vid årets utgång uppgick till 57 Mkr (441). Per den 31 december uppgick disponibla medel inklusive outnyttjade kreditfaciliteter till 1 049 Mkr (1 057). Nettoskulden (räntebärande skulder med avdrag för kassabehållning) sjönk med 561 Mkr. Belåningsgraden mätt som nettoskuld i relation till fastighetstillgångarna har som en konsekvens av den löpande intjäningen under året, försäljningar och värdejusteringar på fastighetstillgångar sjunkit och uppgick till 56 procent (62). För lån där säkerhet ställts, det vill säga alla lån

förutom obligationslånen om ett nominellt belopp av 975 Mkr, var belåningsgraden 53 procent (60).

Kungsleden har som målsättning att belåningsgraden ska ligga inom intervallet 50–60 procent med ett riktvärde att över tid upprätthålla en belåningsgrad om 55 procent. Anledningen till att målet för belåningsgrad uttrycks inom ett intervall är att belåningsgraden tenderar att förändras om fastighetstillgångarnas värde ändras. I enlighet med gällande redovisningsstandard ska fastighetstillgångarna löpande värderas och eventuella värdejusteringar redovisas via orealiserade värdeförändringar, vilket påverkar det redovisade egna kapitalet.

#### NYA KÄLLOR TILL FINANSIERING SOM SPRIDER RISKERNA OCH FÖRLÄNGER LÖPTIDEN PÅ DEN SAMLADE UPPLÅNINGEN

Som en konsekvens av det låga ränteläget letar institutionella placerare efter alternativ till traditionella lågriskalternativ som statspapper då dessa i dagsläget ger en för låg avkastning i förhållande till bolagens målsatta avkastning. Kungsleden har dragit nytta av detta genom att under det tredje kvartalet återbetala banklån och istället uppta ett 10 årigt lån om 630 Mkr fullt säkerställt med pantbrev från en institution. Lånet löper med en fast ränta om 3 procent, vilket vid lånets upptagande motsvarar en fast ränta bestående av en fast marginal om 2 procent samt den 10 åriga swapräntan vid tidpunkten. Under det fjärde kvartalet avtalades om ytterligare ett säkerställt lån med en 10 årig löptid till ett belopp om 516 Mkr. För lånet ställs pant i två av Kungsledens befintliga fastigheter samt ett nyligen tillträtt parkeringshus. Lånet löper med en rörlig ränta motsvarande Stibor 90 dagar + en fast marginal som uppgår till 1,6 procent under de tre första åren och därefter 2 procent under resterande 7 år. Utbetalning förväntas ske under det första kvartalet 2017. Denna för Kungsleden nya finansieringskälla bidrar till att sprida riskerna i den samlade upplåningen

#### FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

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

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

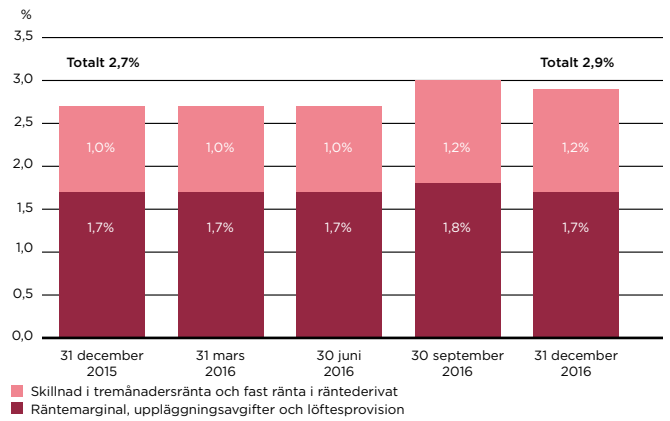
Vid refinansiering under januari 2017 minskar ej utnyttjade krediter med 450 Mkr då nu obelånade säkerheter belånas genom upptagande av ny kredit om 516 Mkr med förfall 2026.

samtidigt som den möjliggör löfte om kredit på mycket lång löptid till attraktiva villkor.

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

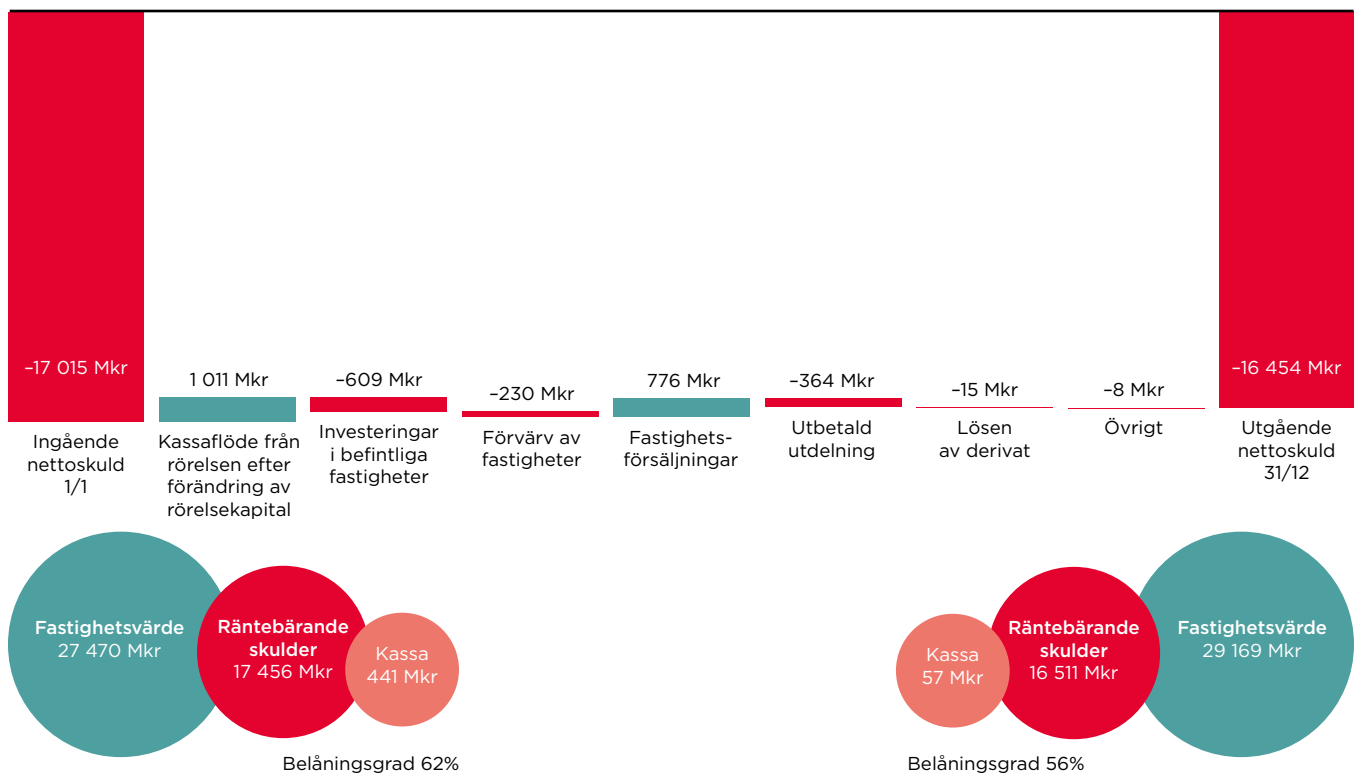
Under året har Kungsleden upprättat ett företagscertifikatprogram med en ram om 2 000 Mkr. Emitterad volym uppgår per årsskiftet till 1 180 Mkr. Företagscertifikat är räntebärande värdepapper med en löptid upp till 12 månader. Genom att emittera företagscertifikat drar Kungsleden nytta av det låga ränteläget och reducerar därigenom kostnaden för upplåningen. Med nu emitterad volym uppnår Kungsleden en besparing om över 6 Mkr på årsbasis.

SNITTRÄNTA



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

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER 2016



**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Koncernens lånevolym har under 2016 varit i genomsnitt 3–4 Mdkr större än under föregående år, vilket främst beror på ökad upplåning för finansiering av fastighetsförvärv. Trots det utföll räntekostnader och övriga finansiella kostnader 8 Mkr lägre jämfört föregående år. Orsaken är att nyupplåning och refinansiering kunde ske till gynnsamma villkor och att gamla dyra ränteswappar löstes inför 2016. Att finansnettot exkluderat resultat från intresseföretag utföll 2,7 Mkr högre är främst hänförligt ränteintäkt på aktieägarlån till intressebolag under 2015. Finansnettot för det fjärde kvartalet förbättrades med 6,6 Mkr jämfört föregående kvartal. Detta beror främst på att lånevolymen under det tredje kvartalet var högre till följd av emission av treårigt obligationslån och att refinansiering som medför sänkt lånekostnad skedde vid inledningen av det fjärde kvartalet.

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

**HANTERING AV RÄNTERISK**

För att begränsa effekten på det löpande räntenettet av förändringar i den korta marknadsräntan använder Kungsleden räntederivat i form av ränteswappar. Styrelsen fastställer riktlinjer för hur stor andel av skuldernas räntor som ska vara bundna inom vissa löptidsintervall.

Med syfte att sänka den finansiella risken och säkra del av det framtida förvaltningsresultatet har en relativt hög säkringsgrad och lång genomsnittlig räntebindningstid valts. Ränteswapparnas nominella belopp uppgick vid årets utgång till 10 120 Mkr

(12 030). Under det fjärde kvartalet löstes swappar om nominellt 1 910 Mkr med kort kvarvarande löptid. Av de räntebärande skulderna har 65 procent (69) en räntebindningstid som är längre än 12 månader. Genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder uppgick till 3,4 år (3,5). Genom den valda räntesäkringen påverkas finansnettot endast marginellt av stigande korta marknadsräntor. Det är till och med så att effekten på finansnettot för de kommande tolv månaderna skulle bli positiv om cirka 39 Mkr om Stibor 90 dagar höjdes med en procent. Detta är en konsekvens av att den rörliga räntebetalningen i ränteswappar är kopplad till Stibor och därför blir mindre negativ när Stibor stiger mot noll samtidigt som Stibor inte kan vara negativ enligt definitionen i låneavtal med bank.

Ränteswapkontrakten innebär att bolaget erhåller en rörlig ränta motsvarande Stibor 90-dagar och betalar fast ränta på längre löptider. När kontraktet ingås är nuvärdet av framtida rörliga och fasta räntebetalningar noll. Om marknadsräntan efter det att kontraktet ingicks förändras, påverkar det nuvärdet av de framtida betalningarna i swappen. De värdeförändringar detta ger upphov till redovisas, i enlighet med gällande redovisningsstandard, löpande i resultatet via posten orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Per 31 december 2016 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument –653 Mkr jämfört med –347 Mkr vid årets början. Av värdeförändringen avser –512 Mkr en nedgång i de längre marknadsräntorna, vilket till viss del motverkas av löpande räntebetalningar i swapparna om 191 Mkr samt lösen under det fjärde kvartalet innebärande en återbetalning av aktuellt marknadsvärde i de swappar som löstes om 15 Mkr. Det negativa marknadsvärdet minskar succesivt genom den löpande räntebetalningen i swapavtalen, som redovisas som löpande räntekostnad i förvaltningsresultatet. En förändring av marknadsräntan om +/-1% –enhet ger en förändring av swapparnas marknadsvärde med +507 Mkr/–542 Mkr.

# RISKER OCH HUR VI HANTERAR DEM

Att identifiera risker och planera för hur de ska hanteras är en förutsättning för att Kungsleden ska kunna bedriva sin verksamhet med långsiktighet och högt förtroende. Företaget ska leverera en attraktiv totalavkastning samtidigt som verksamheten ska bedrivas hållbart och med omtanke om människor och miljö.

Riskkategori och definition	Hantering
<b>FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSUTVECKLING</b>	
<p><b>Hyresintäkter</b></p> <p>Kungsledens hyresintäkter påverkas av flera faktorer såsom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utvecklingen i ekonomin på de lokala och regionala marknader där Kungsleden verkar</li> <li>• hur stor nyproduktionen av kommersiella lokaler är på de marknader där Kungsleden verkar</li> <li>• i vilken takt vi utvecklar våra definierade kluster</li> <li>• hyresgästernas intjänings- och betalningsförmåga</li> <li>• förändring i vakansgrad i fastighetsbeståndet</li> <li>• hur väl kommunikationen mellan förvaltning och hyresgäster fungerar</li> <li>• hur attraktiva våra lokal- och kunderbudanden är</li> <li>• uteblivna indexuppräknings</li> </ul>	<p>Risker avseende hyresintäkter hanteras genom bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fortsatt optimering av portföljen med försäljning av icke-strategiska fastigheter med hög risk</li> <li>• kompletterande selektiva förvärv i våra definierade kluster. Att vara dominerande fastighetsägare i våra kluster ger oss större möjligheter att påverka hyresutvecklingen.</li> <li>• arbete med utveckling av hela områden</li> <li>• investeringar och hyresgästanpassningar</li> <li>• en attraktiv och diversifierad hyresgästmix</li> <li>• upprätthållande av en hyreskontraktportfölj med en relativt lång avtalslängd på hela portföljen, 4,0 år (4,2)</li> <li>• ett utökat antal lokal- och områdeskontor för att upprätthålla och utveckla nära dialog med hyresgästerna</li> <li>• kompetenta förvaltare och uthyrare</li> <li>• ambition att nya hyreskontrakt ska innehålla indexklausuler med en minimiuppräkning, vilket på kort sikt ger visst skydd mot deflation</li> </ul>
<p><b>Hyresgäststruktur</b></p> <p>Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha större kommersiella hyresgäster kan ge upphov till koncentrationsrisker.</p>	<p>Risken hanteras genom strävan efter en diversifierad kundstruktur och för 2016 kan denna beskrivas enligt nedan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kungsledens tio största hyresgäster stod för 25 procent av hyresintäkterna. I flera fall har de största hyresgästerna flera olika verksamheter samt dotterbolag på flera orter, vilket minskar risken.</li> <li>• hyresgästerna representerar ett tvärsnitt av svenskt näringsliv med såväl stora som små och privata som offentliga verksamheter.</li> </ul>
<p><b>Fastighetskostnader</b></p> <p>Förändrade fastighetskostnader kan påverka driftnettot negativt och består i huvudsak av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fastighetsskatt och tomträttsavgälder, vilka är svåra att påverka.</li> <li>• el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll</li> </ul> <p>Tillsammans med el och värme har fastighetsskatt och tomträttsavgälder störst resultatpåverkan.</p> <p>Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden och säsongvariationer i kostnaderna för media och fastighetsskötsel påverkar bolagets kassaflöde och driftnetto.</p>	<p>För att upprätthålla god kontroll på fastighetskostnaderna vidtar Kungsleden bland annat följande åtgärder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en stor del av kostnaden för el och uppvärmning vidaredebiteras hyresgästen för uthyrd yta, medan vakanta ytor bärs av bolaget</li> <li>• fastighetsskatt vidaredebiteras hyresgästen</li> <li>• hyresavtal med indexklausuler som innebär att Kungsleden kompenseras för kostnader som inte bärs av hyresgästerna genom att hyrorna höjs med 75-100 procent av inflationen</li> <li>• kontinuerliga insatser för att minska energiförbrukningen samt prissäkring av viss mängd el</li> </ul> <p>Sju av fastigheterna har tomträttsavtal som vanligtvis omförhandlas med ett intervall av 10-20 år.</p> <p>Målet är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, vilket vi nådde 2016.</p>
<p><b>Projektutveckling</b></p> <p>Projektutveckling är värdeskapande men kan också vara förknippat med risker så som:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ökad kreditrisk vid större, skraddarsydd projekt till följd av att hyresgäster inte uppfyller sina hyresförpliktelser och Kungsleden inte hittar andra hyresgäster för de aktuella lokalerna.</li> <li>• ökade kostnader om större byggnationer och renoveringar försenas och/eller blir dyrare än beräknat</li> <li>• minskade intäkter vid förseningar som gör att hyresgäster inte kan utnyttja lokalerna vid den förväntade tidpunkten</li> </ul> <p>Kungsleden är vidare beroende av att få erforderliga tillstånd från myndigheter för att projekten över huvud taget ska kunna genomföras.</p>	<p>Risker avseende projektutveckling hanteras bland annat genom att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• projektgenomförandet inleds först när 50 procent av ytan är uthyrd</li> <li>• Kungsleden på senare år har byggt upp en organisation med hög kompetens och gedigen erfarenhet från projektutveckling</li> <li>• Kungsleden har genomarbetade och kvalitetssäkrande processer och rutiner för projektutveckling</li> <li>• i varje projekt görs en initial riskanalys som följs upp under projektets gång</li> </ul>

Riskkategori och definition	Hantering
<p><b>FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETERNAS VÄRDE</b></p> <p>Kungsleden redovisar sina fastigheter till verkligt värde (marknadsvärde) vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• externa faktorer som påverkar utbud och efterfrågan såsom konjunkurläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav</li> <li>• kontrakts- och kundstruktur</li> <li>• Kungsledens förmåga att förädla och utveckla fastigheterna</li> </ul>	<p>För att hantera risken för negativa värdeförändringar har Kungsleden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ett aktivt arbete med riskspridning avseende lokal- och hyresgäst-kategorier, geografi och kontraktstorlek</li> <li>• en genomsnittlig kontraktslängd på 5,4 år för de tio största hyresgästerna, vilket medför att förändringar i marknadshyror inte får någon omedelbar effekt på hyresintäkterna</li> <li>• ett mål om att ha en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer</li> <li>• värderat varje fastighet enskilt, både internt och externt.</li> <li>• medarbetare med omfattande transaktionserfarenhet</li> </ul>
<p><b>FASTIGHETSTRANSAKTIONER</b></p> <p>Renodling genom icke-strategiska avyttringar och selektiva förvärv i främst kluster ingår i Kungsledens strategi. Försäljningar under bokfört värde kan påverka finansiell ställning och resultat negativt. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu till rimliga prisnivåer.</p>	<p>Transaktionsriskerna hanteras bland annat genom att Kungsleden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• har en organisation med gedigen erfarenhet av transaktioner</li> <li>• anlitar externa rådgivare med relevant kompetens när det bedöms nödvändigt</li> </ul>
<p><b>FINANSIERING</b></p> <p><b>Finansiering</b> Risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor.</p>	<p>Risken för utebliven eller ofördelaktig finansiering hanteras bland annat genom Finanspolicyn som:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• anger hur stor andel av upplåningen som får komma från en enskild långgivare</li> <li>• reglerar hur stor andel av lånen som får förfalla till refinansiering inom ett år</li> <li>• anger att den genomsnittliga löptiden på hela upplåningen inte ska understiga två år</li> </ul> <p>Kungsleden arbetar kontinuerligt med låneportföljens förfallostruktur för att begränsa finansieringsrisken och har löpande diskussioner med existerande och potentiella långgivare samt använder alternativa finansieringsformer på kapitalmarknaden.</p>
<p><b>Ränta</b> Förändringar i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultat och kassaflöde. Finansiering med kort räntebindningstid medför en osäkerhet avseende framtida finansieringskostnader.</p>	<p>Ränterisken hanteras bland annat genom att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eftersträva en väl avvägd räntebindning, bland annat för att inte behöva betala kostnader för eventuella lösen i förtid av bundna lån vid fastighetsförsäljningar och refinansieringar</li> <li>• använda räntederivat i form av ränteswappar, vilka innebär 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</li> </ul>
<p><b>Likviditet</b> Risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att klara löpande betalningsåtaganden.</p>	<p>Tillgången på likvida medel eller tillräckligt kreditutrymme säkras bland annat genom att följande riktlinjer upprätthålls:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Storleken på de likvida finansiella tillgångarna och utnyttjat kreditutrymme ska tillgodose behovet av transaktionslikviditet och kraven på likviditetsreserv.</li> <li>• Likviditeten ska vid varje tillfälle motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar.</li> <li>• Överskottslikviditet används i första hand för att lösa räntebärande lån då detta ger bättre avkastning än att placera pengar hos kreditinstitut.</li> </ul>
<p><b>SKATT</b></p> <p>Förändringar i de regelverk som styr bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet såväl positivt som negativt, exempelvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ändrade avdragsmöjligheter för räntor</li> <li>• förändrad bolagsskattesats</li> </ul> <p>Fastighetsskatten – som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde – är avhängig politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet, samt skattesatsen.</p> <p>Även ändrad <i>tillämpning</i> av befintliga regler och föreskrifter kan få stor betydelse för fastighetsbranschen och därmed även för Kungsleden.<sup>1</sup></p>	<p>Skatterisker hanteras bland annat genom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• proaktivt arbete avseende hantering av koncernens skatterisker</li> <li>• tydliga integrerade rutiner och kontroller</li> <li>• tätt samarbete mellan finansfunktioner, förvaltningen och transaktionsteamet</li> <li>• kontinuerlig kommunikation med styrelsen och revisionsutskottet kring skatterisker och processerna för dessa</li> <li>• analys av komplexa skattefrågor tillsammans med externa rådgivare</li> <li>• att fastighetsskatten i normalfallet vidaredebiteras hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor bärs av fastighetsägaren</li> </ul>

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

# 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, instruktioner 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 2016 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

## STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Som talesperson för Kungsledens styrelse kan jag konstatera att vi ser tillbaka på ett 2016 som levde upp till de förväntningar vi hade. Marknadsförhållandena har varit gynnsamma med hög efterfrågan på kommersiella lokaler, låga räntor, god tillgång på finansiering och stor aktivitet på transaktionsmarknaden. Kungsledens företagsledning och övriga medarbetare har också på ett mycket förtjänstfullt och konsekvent sätt följt den fastslagna strategin "Kungsleden 2020" och bolaget levererar väl på de uppsatta målen.

Styrelsen har under året fortsatt att aktivt granska och ta ställning till strategiska avyttringar och förvärv. Även de åtgärder som har vidtagits för att stärka den finansiella ställningen och minska belåningsgraden har varit ämnen för diskussion vid våra styrelsemöten. Mot slutet av året kom frågan om att genomföra en nyemission upp på agendan. Syftet med emissionen är att stärka Kungsledens balansräkning och möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt under finansiell balans, främst genom värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet. När jag skriver detta är en företrädesemission godkänd av en extra bolagsstämma och fullt ut garanterad av vår största ägare. Jag ser det som ett styrkebesked som ytterligare ökar Kungsledens möjlighet inför framtiden. Bolaget kommer att kunna förädla beståndet i god takt samtidigt som belåningsgraden kan sänkas.

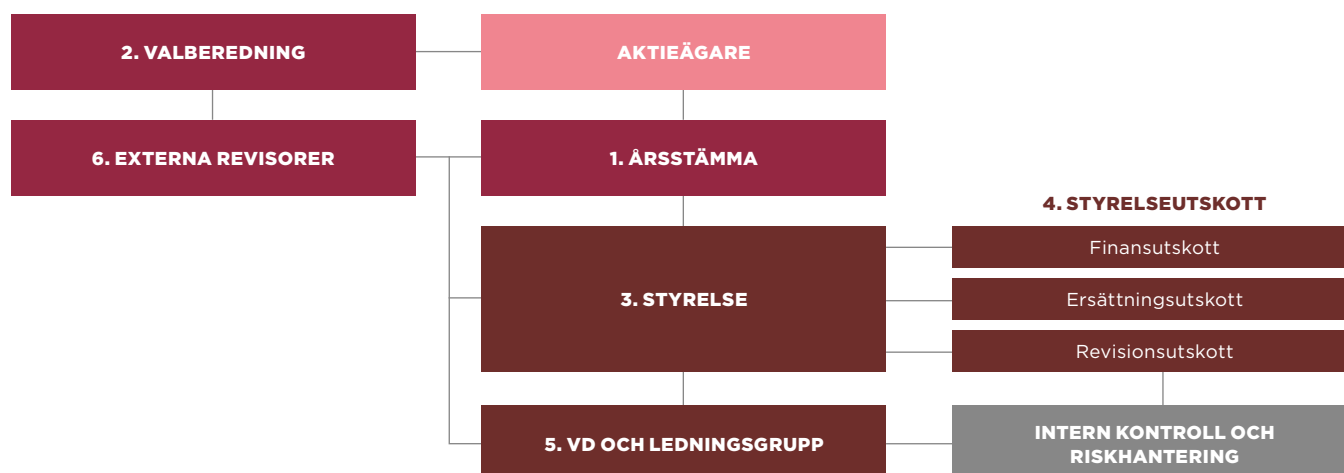
I nära tre år har styrelsens sammansättning varit densamma med ledamöter som kompletterar varandra väl. Vid det här laget känner vi därför bolaget och dess styrkor, svagheter, möjligheter och risker mycket väl. Inför årets bolagsstämma har Lars Holmgren tackat nej till omval. Jag vill därför å hela styrelsens vägnar passa på att tacka honom för goda insatser och gott samarbete under de år som gått.



Bolagsstyrning är styrelsens ansvar och handlar om att se till att bolaget sköts på ett sätt som är så gynnsamt som möjligt för aktieägarna. Det handlar i hög grad om att säkerställa en väl fungerande ansvarsfördelning och tydliga processer för rapportering och uppföljning. I tillägg till detta menar jag att bolagsstyrningsarbetet ska präglas av engagemang, öppet diskussionsklimat och gedigen förståelse för bolagets verksamhet.

Göran Larsson, styrelsens ordförande





Exempel på externa regelverk som påverkar styrningen av Kungsleden:

- Aktiebolagslagen
- Redovisningslagstiftning bland annat årsredovisningslagen och IFRS
- Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning

Exempel på interna regelverk som påverkar styrningen av Kungsleden:

- Bolagsordning
- Styrelseinstruktioner och arbetsordningar
- Dokument

## 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 2016 ett innehav om 14,2 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2015 hölls den 28 april 2016. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse, val av Ernst & Young AB som ny revisor, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt val av valberedning. Styrelsens ordförande och bolagets vd redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2015. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2016 kommer att äga rum den 25 april 2017 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:s anförande samt protokoll från stämman att finnas tillgängliga på Kungsledens webbplats.

Läs mer om Kungsledens årsstämma på [www.kungsleden.se/bolagsstammor](http://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 aktieägares intressen. Valberedningen tillämpar Kodens bestämmelser om styrelsens storlek och sammansättning. 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 2016 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 2017

- 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](http://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 viktig 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 2016 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 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 2016 samt första kvartalet 2017, 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.

#### 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 styrelseutskottet 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](mailto:styrelsen@kungsleden.se)*

#### Styrelsens arbete under 2016

Under 2016 sammanträdde styrelsen femton gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid två tillfällen i samband med köp- och försäljningsfrågor. 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 och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets vd, vvd/ekonomi- och finansdirektör och juridikansvarig, tillika styrelsens sekreterare, 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 2016 genomfördes med hjälp av det externa rådgivningsföretaget Nordic Investor Services, som sedan ett antal år tillbaka tillhandahåller styrelseutvärderingstjänster till Kungsledens styrelse. Utvärderingen 2016 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.

#### Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman.

BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2016 (KRONOR)	Ordförande	Ledamot
Styrelse	450 000	200 000
Utskott	40 000	40 000

#### Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2016 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 normalfall bestå av en fast och en rörlig del. Den rörliga delen skall baseras på den ledande befattningshavarens prestation i förhållande till i förväg fastställda mål eller kopplas till Kungsledens akties totalavkastning samt ha ett förutbestämt tak. Den fasta lönen till ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar, erfarenhet och prestation.

Storleken på ersättningar som utgått för 2016 framgår av not 7.

Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2017 är justerade vad avser rörlig ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen har valt att införa ett kontantbaserat långsiktigt incitamentsprogram (LTI) för verkställande direktör och vice verkställande direktörerna som löper över tre år. LTI är kopplat till Kungsledenaktiens totalavkastning och kan maximalt vara 50 procent av den fasta lönen för treårsperioden. Det finns fortfarande en möjlighet att få kortsiktig rörlig ersättning för ledande befattningshavare som maximalt kan motsvara 50 procent av den årliga fasta lönen. Syftet med att justera riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är att bättre sammanlänka de ledande befattningshavarnas intressen med aktieägarnas intressen. Taket för den rörliga ersättningen föreslås fortfarande vara begränsat till maximalt 100 procent av den fasta lönen för VD och vice VD och 25–50 procent av den fasta lönen för övriga ledande befattningshavare.

#### 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.

##### 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 2016 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens vd, vvd/ekonomi- och finansdirektör och finanschef närvarat.

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2016	Styrelse	Finansutskott	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Göran Larsson	○ 17/17		5/5	○ 4/4
Charlotte Axelsson	17/17			4/4
Joachim Gahm	16/17	○ 3/3		
Liselotte Hjorth	17/17	3/3		
Lars Holmgren	15/17	3/3		4/4
Kia Orback Pettersson	16/17		5/5	
Charlotta Wikström	16/17		○ 5/5	

○ - ordförande i styrelse/utskott

### 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 revisorsarvodet.

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Göran Larsson (ordförande), Charlotte Axelsson och Lars Holmgren. Under 2016 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens vvd/ekonomi- och finansdirektör, ekonomi- och finanschef 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 2016 har utskottet sammanträtt vid fem tillfällen.

### 5. LEDNINGSGRUPP

Bolagsledningen utgörs av en ledningsgrupp som per mars 2017 består av bolagets vd, vvd/ekonomi- och finansdirektör, vvd/Chef fastighetsinvesteringar, fastighetsutvecklingschef, fastighetschefer, 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 Vvd-instruktionen efter samråd med ledningsgruppen.

### 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. Ernst & Young AB valdes vid årsstämman 2016 till ny revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2017. Auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig är huvudansvarig revisor. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2016 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 3 Mkr (3).

### 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 löper i sin finansiella rapportering.

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 för närvarande 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 och Heliospectra AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. Innehar 20 000 aktier i Kungsliden.

## **CHARLOTTE AXELSSON** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1948, förvaltningssektion.

Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i AFF Service AB, Föreningen AFF-Forum och Vasallen AB. Styrelseledamot i Slättö Förvaltning AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 5 833 aktier i Kungsliden.

## **JOACHIM GAHM** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1964, civilekonom.

Invald i styrelsen 2011. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Arise AB och Sustainable Growth Capital SGC AB. Styrelseledamot i Catella AB och S & A Sverige AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive

större aktieägare i bolaget. Innehar 2 666 aktier i Kungsliden.

## **LISELOTTE HJORTH** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1957, Ekonomexamen.

Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i White Intressenter AB. Styrelseledamot i East Capital Explorer AB, Hoist Finance AB och Rikshem AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 10 166 aktier i Kungsliden.

## **LARS HOLMGREN** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1952, kemiekonom.

Invald i styrelsen 2011. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Cliens Kapitalförvaltning AB, Nordic Modular Group Holding AB. Styrelsesuppleant i SÄKRA Stockholm, Solna AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 6 666 aktier i Kungsliden.

## **KIA ORBACK PETERSSON** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1959, civilekonom.

Invald i styrelsen 2010. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsaktiebolaget Riksdalen, och Teracom Group AB. Styrelseledamot i Bosjö Fastigheter AB,

JM AB, Odd Molly International AB och Visual Art Sweden AB. Styrelsesuppleant i Petterslott AB. Styrelseordförande i den ideella föreningen Friskis&Svettis Riks. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 2 266 aktier i Kungsliden.

## **CHARLOTTA WIKSTRÖM** **STYRELSELEDAMOT**

Född 1958, civilekonom.

Invald i styrelsen 2009. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Ekbacken Fastigheter AB. Styrelseledamot och VD Ekbacken Konsultbyrå AB, Fastighets AB Kannängen, Fastighets AB Oxtorget, Floréna Fastighets AB och Kampanilen Förvaltnings AB. Styrelseledamot i African Nuts & Seeds AB, Forsen AB, Stallmästaren 5 & 6 AB, Stardust Consulting AB, Stardust Holding AB och Stardust Search AB. Styrelsesuppleant i Stardust Communications AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 2 180 465 aktier i Kungsliden.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2016 och inkluderar närstående fysiska och juridiska personers innehav.

# AFFÄRSLEDNING



Övre raden: Gert Ternström<sup>1</sup>, Ylva Sarby Westman, Sven Stork, Anders Kvist och Mats Eriksson.  
Nedre raden: Malin Axland, Frida Stannow Lind, Biljana Pehrsson, Nicklas Arfvidsson<sup>2</sup> 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 Kungsliden åren 2011-2013. Innehar 37 000 aktier i Kungsliden samt 5 000 aktier inom ramen för kapitalförsäkring som avser pensionsdepå.

## **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 Kungsliden.

## **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 7 333 aktier i Kungsliden.

## **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 Kungsliden.

## **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 Kungsliden.

## **SVEN STORK, FASTIGHETSCHEF 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 300 aktier i Kungsliden.

## **GERT TERNSTRÖM, REGIONCHEF MALMÖ**

Född 1962. Anställd sedan 1999, Medlem av affärsledningen till och med den 31 december 2016. i nuvarande befattning sedan 2003. Tidigare erfarenhet: Arbetsledare på Skanska AB och Interoc AB, entreprenadingsjör på JM Bygg AB, förvaltare på JM Industrifastigheter AB. Innehar 9 333 aktier i Kungsliden.

## **MATS ERIKSSON, FASTIGHETSCHEF 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 Kungsliden.

## **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 Kungsliden.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2016 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.

1. Gert Ternström var medlem av affärsledningen till och med den 31 december 2016.
2. Nicklas Arfvidsson var medlem av affärsledningen till och med den 11 november 2016.

# KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie noterades 1999 på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista. Från och med den 1 januari 2017 är bolaget uppflyttat till Large Cap-listan. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till 10,5 Mdkr. Under året har Kungsledens aktie minskat i värde med 4,5 procent.

Kungsledens aktie hade en svagt negativ utveckling under 2016. Betalkursen vid årets början var 60,5 kronor och vid årets utgång 57,75 kronor, vilket är en minskning med 4,5 procent. Årets lägsta kurs noterades den 9 februari och var 51,5 kronor. Den högsta kursen noterades både den 7 och 8 september och var 68 kronor. Lämnad utdelning i april 2016 uppgick till 2,00 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 2016 omsattes 168 miljoner (105) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 9,6 miljarder kronor (6,4). Nasdaq Stockholm stod för 51 procent av all Handel i Kungsleden-aktien, andra marknadsplatser såsom BATS, LSE och Boat stod för resterande del av handeln.

## AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2016 uppgick till 23 827 (21 822). De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 33,7 procent (34,4) av kapital och röster. Största aktieägare är Gösta Welandson och bolag, vars innehav under året ökat till 14,2 procent (13,7).

Andelen utländska aktieägare uppgick vid årsslutet till 32,2 procent och andelen svenska aktieägare till 67,8 procent.

## UTDELNINGSPOLICY

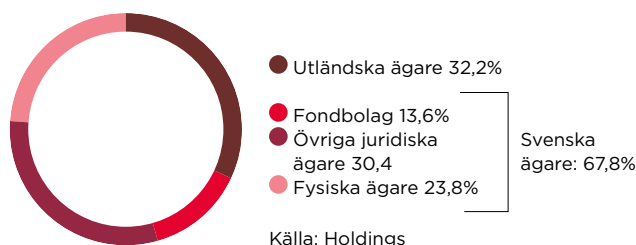
Bolagets utdelningspolicy, som började gälla från och med utdelningen för 2015, innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2016 ökade förvaltningsresultatet per aktie med 5 procent (exkl resultat från andelar i intressebolag). För 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor per aktie, vilket innebär en oförändrad utdelning jämfört med föregående år. Utdelningen avser det högre antal aktier som blir resultatet av nyemissionen våren 2017, det vill säga totalt 218 403 302 aktier.

## NYCKELTAL PER AKTIE

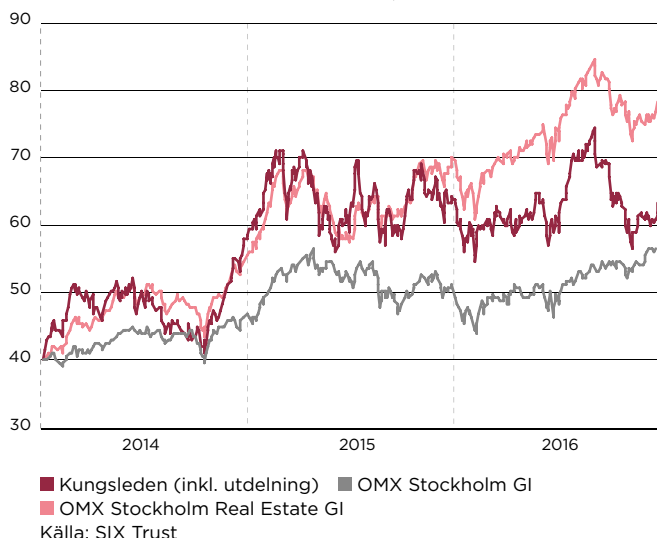
	2016	2015
Utdelning, kr	2,00	1,50
Aktiens totalavkastning, %	-1,2	9,7
Aktiens direktavkastning, %	3,5	2,5
Förvaltningsresultat, kr	5,44	5,31
Periodens resultat, kr	10,27	2,78
Eget kapital, kr	59,55	51,28
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr <sup>1</sup>	69,32	56,76
EPRA NNNNAV (aktuellt substansvärde), kr <sup>1</sup>	65,73	55,07
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr <sup>1</sup>	5,18	4,95
Kassaflöde före förändring från rörelsekapital, kr	5,53	-1,88

1. För definition se sid 87

## ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2016



## AKTIENS TOTALAVKASTNING 2014-2016, SEK



## AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2016

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson	25 786 002	14,2
Länsförsäkringar Fonder	11 000 346	6,0
Olle Florén	5 500 665	3,0
Andra AP-Fonden	4 586 639	2,5
Norges Bank	3 231 185	1,8
TR Property Investment Trust	2 902 942	1,6
BlackRock, Inc. & iShares ETFs	2 471 309	1,4
Handelsbanken Fonder	2 015 440	1,1
SEB Fonder	1 955 829	1,1
Vanguard Fonder	1 880 471	1,0
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>61 330 828</b>	<b>33,7</b>
Utländska ägare, övriga	48 092 699	26,4
Svenska aktieägare, övriga	72 579 225	39,9
<b>Totalt</b>	<b>182 002 752</b>	<b>100,0</b>

Källa: SIX Trust



*”Vi har varit ägare i Kungsleden i flera år och successivt ökat vårt ägande. Det är ett strategiskt och långsiktigt innehav för familjen. Jag ser positivt på Kungsledens strategi och det förändringsarbete som ledning och styrelse har genomfört de senaste åren. Vi har även framgent ett långsiktigt ägarintresse.”*

GÖSTA WELANDSON,  
STÖRSTA ÄGARE I KUNGSLEDEN AB



---

# FINANSIELLA RAPPORTER

---

## 55 FLERÅRSÖVERSIKT

### KONCERNEN

- 56 *Resultaträkning*
- 58 *Rapport över finansiell ställning*
- 60 *Rapport över förändringar i eget kapital*
- 60 *Rapport över kassaflöden*
- 62 *Noter*

## 76 MODERBOLAGET

- 76 *Resultaträkning*
- 76 *Förslag till vinstdisposition*
- 77 *Balansräkning*
- 78 *Rapport över förändringar i eget kapital*
- 78 *Rapport över kassaflöden*
- 79 *Noter*

## 83 ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

- 84 REVISIONSBERÄTTELSE
- 87 DEFINITIONER
- 97 INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA



# FLERÅRSÖVERSIKT

<b>Resultaträkningar, Mkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Intäkter	2 430	2 314	2 193	1 669	1 583
Fastighetskostnader	-827	-769	-703	-538	-538
<b>Driftnetto</b>	<b>1 602</b>	<b>1 545</b>	<b>1 491</b>	<b>1 131</b>	<b>1 046</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-112	-106	-101	-115	-140
Finansnetto	-500	-473	-660	-575	-528
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>990</b>	<b>966</b>	<b>730</b>	<b>441</b>	<b>378</b>
Resultat från försäljning Nordic Modular	-	24	-	-	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	32	11	73	8	16
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 658	970	930	48	-20
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-321	176	-427	425	-70
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 359</b>	<b>2 147</b>	<b>1 306</b>	<b>922</b>	<b>304</b>
Skatt	-490	-1 642	-1 965	-169	-799
<b>Årets resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>1 869</b>	<b>505</b>	<b>-659</b>	<b>754</b>	<b>-495</b>
<i>Avvecklad verksamhet</i>					
Nordic Modular, netto efter skatt	-	-	63	84	53
Nedskrivning Nordic Modular	-	-	-157	-	-
Hemsö-innehav, netto efter skatt	-	-	-	24	794
<b>Årets resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet<sup>1</sup></b>	<b>1 869</b>	<b>505</b>	<b>-753</b>	<b>862</b>	<b>352</b>
<b>Rapporter över finansiell ställning, Mkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	29 169	27 470	19 612	20 338	14 243
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	-	1 509	1 509
Rörelsefastigheter	-	-	-	22	25
Övriga anläggningstillgångar	32	21	49	490	666
Övriga kortfristiga fordringar	232	232	141	286	372
Derivat	-	49	-	-	-
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	57	441	1 437	323	722
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 490</b>	<b>28 213</b>	<b>23 040</b>	<b>22 968</b>	<b>20 900</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	10 839	9 333	9 102	8 453	7 726
Räntebärande skulder	16 511	17 456	11 313	12 879	9 704
Räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	362	-	-
Derivat	653	395	1 134	708	1 125
Ej räntebärande skulder	1 487	1 028	662	929	2 345
Ej räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	467	-	-
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 490</b>	<b>28 213</b>	<b>23 040</b>	<b>22 968</b>	<b>20 900</b>
<b>Nyckeltal, Mkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Direktavkastning, % <sup>2</sup>	5,7	6,6	7,5	6,5	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>2</sup>	90,6	90,6	91,5	93,2	92,6
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	65,9	66,8	68,0	67,8	66,1
<b>FINANSIELLA</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	5,8	6,6	5,4	8,8
Avkastning på eget kapital, %	18,5	5,5	Neg.	10,7	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,9	2,2	1,9	2,7
Soliditet, %	36,8	33,1	39,5	36,8	37,0
Belåningsgrad, % <sup>2</sup>	56,4	61,9	52,2	61,7	63,1
<b>DATA PER AKTIE</b>					
Utdelning (betald), kr	2,00	1,50	1,25	1,00	2,60
Förvaltningsresultat (inklusive andel av Nordic Modular), kr <sup>2</sup>	5,44	5,31	5,02	3,23	2,77
Förvaltningsresultat (exklusive andel av Nordic Modular), kr <sup>2</sup>	5,44	5,18	5,02	3,23	2,77
Årets resultat, kr	10,27	2,78	-5,18	6,31	2,60
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,18	4,95	5,23	3,65	4,67
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	69,32	56,76	57,18	68,35	64,34
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	65,73	55,07	51,66	64,27	57,94

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.  
2. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 86 för aktuella definitioner.  
Generell definitionslista finns på sid 87-88.

# RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Mkr	Not	2016	2015
Hysesintäkter	5	2 422	2 238
Övriga intäkter		7	76
Fastighetskostnader	8	-827	-769
<b>Driftnetto</b>		<b>1 602</b>	<b>1 545</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	6, 7, 8	<b>-112</b>	<b>-106</b>
<b>Finansnetto</b>			
Finansiella intäkter	9	1	11
Räntekostnader	9	-467	-459
Resultatandel av intresseföretag	9	-	24
Övriga finansiella kostnader	9	-34	-50
		<b>-500</b>	<b>-473</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>990</b>	<b>966</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Resultat från försäljning Nordic Modular Group		-	24
Resultat från fastighetsförsäljningar		32	11
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	13	1 658	970
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	9	-321	176
		<b>1 369</b>	<b>1 181</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 359</b>	<b>2 147</b>
<b>Skatt</b>			
Aktuell skatt	10	0	-1 305
Uppskjuten skatt	10	-490	-337
		<b>-490</b>	<b>-1 642</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>1 869</b>	<b>505</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning</b>	11	<b>10,27</b>	<b>2,78</b>

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Mkr	2016	2015
Årets resultat	1 869	505
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	1	-1
<b>Årets totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>1 870</b>	<b>504</b>

1. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Årets resultat uppgick till 1 869 Mkr (505). Driftnettot ökade med 4 procent till 1 602 Mkr (1 545) främst hänförligt till högre hyresintäkter till följd av större andel kontorsfastigheter i Stockholmsbeståndet. Förvaltningsresultatet steg till 990 Mkr (966). Exkluderat resultat från andelar i intressebolag under 2015 var ökningen större: från 942 till 990 Mkr eller 5 procent.

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hyresintäkterna steg med 184 Mkr eller 8,2 procent jämfört med föregående år och uppgick till 2 422 Mkr (2 238). Uppgången beror främst på att andelen kontorsfastigheter i Stockholm ökat mellan åren som ett resultat av förvärv i Stockholm och försäljningar i andra regioner.

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

För hela fastighetsportföljen ökade de direkta fastighetskostnaderna till 714 Mkr (660). Den högre andelen kontorsfastigheter i Stockholm är en direkt orsak till kostnadsökningen. Kostnaderna för fastighetsadministration utgjorde 113 Mkr (109).

Hyresintäkter minus totala fastighetskostnader ökade med 126 Mkr, 1 469 till 1 595 Mkr. Nettoeffekten av tillträdna och frånträdna fastigheter mellan åren gav ett driftnettotillskott av 150 Mkr. Den högre andelen kontorsfastigheter i Stockholm spelar en avgörande roll. Det redovisade driftnettot ökade mindre, från 1 545 till 1 602 Mkr till följd av de stora engångsintäkterna under 2015.

## FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -112 Mkr (-106).

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1 690 Mkr (1 005) inklusive resultat från fastighetsförsäljningar om 32 Mkr (11). Sänkta avkastningskrav och förbättrade driftnetton var de viktigaste orsakerna till den realiserade värdeuppgången. De realiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -321 Mkr (176). Under årets inledning föll marknadsräntorna kraftigt, vilket skapade stora realiserade negativa värdeförändringar. Mot slutet av året steg räntan återigen med påföljd att det negativa marknadsvärdet gick tillbaka.

## SKATT

Årets skattekostnad uppgick till -490 Mkr (-1 642). Kostnaden är lägre beroende på att 2015 belastades av avgjorda skatteprocesser. I årets skattekostnad ingår en positiv post om 26 Mkr relaterad till ökade underskottsavdrag från justerade inkomstdeklarationer.

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella tillgångar	12	11	5
Fastigheter	13	29 169	27 470
Inventarier	14	9	10
Andra långfristiga fordringar	15, 21	12	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 201</b>	<b>27 491</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	21	26	24
Övriga fordringar	21	74	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132	165
Derivat		-	49
Kassa och bank		57	441
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>289</b>	<b>722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 490</b>	<b>28 213</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		76	76
Övrigt tillskjutet kapital		2 922	2 922
Omräkningsreserv		3	2
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		7 838	6 333
<b>Summa eget kapital</b>	16	<b>10 839</b>	<b>9 333</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 20, 21	13 702	15 915
Övriga räntebärande skulder	17, 20, 21	1 230	375
Derivat	17, 21	653	395
Uppskjuten skatteskuld	10	761	287
Avsättningar	18	12	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 358</b>	<b>16 977</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 21	26	466
Övriga räntebärande skulder	17, 21	1 553	700
Leverantörsskulder	21	195	149
Skatteskulder		6	13
Övriga skulder	19, 21	12	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		501	565
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	20	<b>2 293</b>	<b>1 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 490</b>	<b>28 213</b>

För information om koncernens säkerställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 22.

Jämförelsetalen 2015 har ändrats. Derivat redovisades netto 2015, nu bruttoredo visas. Skulderna fördelas nu utifrån förfallotidpunkt och inte efter räntebärande/icke räntebärande.

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Fastighetsbeståndet ökade under året. Ökningen förklaras främst av genomförda investeringar och positiva värdeförändringar. Det egna kapitalet ökade under 2016 till 10 839 Mkr (9 333). Soliditeten för 2016 uppgick till 37 procent (33), och balansomslutningen uppgick per 31 december till 29 490 Mkr (28 213).

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2016 av 269 fastigheter (291). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 580 tkvm (2 665) och fastigheterna hade ett redovisat värde om 29 169 Mkr (27 470). Förändringen av redovisat värde beror på gjorda fastighetsförsäljningar om -806 Mkr (-639), tillträdade förvärv om 238 Mkr (7 076), investeringar i befintliga fastigheter om 609 Mkr (450) samt realiserade värdeförändringar om 1 658 Mkr (970).

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	2016	2015
Fastigheter vid årets början	27 470	19 612
Tillträdade förvärv	238	7 076
Investeringar	609	450
Frånträdade avyttringar	-806	-639
Orealiserade värdeförändringar	1 658	970
<b>Fastigheter vid årets slut</b>	<b>29 169</b>	<b>27 470</b>

## UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt är netto en skuld om 761 Mkr (287). Fordringarna uppgår till 629 Mkr (575) och avser i huvudsak värderade underskottsavdrag om 479 Mkr (490) samt skatt på redovisat undervärde på räntederivat. Uppskjuten skatteskuld hänför sig främst till fastigheter där 1 390 Mkr (862) 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 särskilda regler för redovisning av uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv.

## EGET KAPITAL

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Låneportföljen vid årets utgång uppgick till 16 511 Mkr (17 456). Under 2016 har amorteringar skett av lån med brutto -3 753 Mkr (-3 707). Nya lån har upptagits under året om totalt 2 808 Mkr i jämförelse med 9 488 Mkr i fjol.

Räntebärande skulder, Mkr	2016	2015
Skulder vid årets början	17 456	11 675
Upptagna lån	2 808	9 488
Amortering	-3 753	-3 707
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>16 511</b>	<b>17 456</b>

Genomsnittlig återstående löptid för utnyttjade lån uppgick vid årets utgång till 4,2 år (3,6). Per den 31 december uppgick disponibla medel inklusive outnyttjade kreditfaciliteter till 1 049 Mkr (1 057). Nettoskulden (räntebärande skulder med avdrag för kassabehållning) sjönk med 561 Mkr. Belåningsgraden mätt som nettoskuld i relation till fastighetstillgångarna har som en konsekvens av den löpande intjäningen under året, försäljningar och värdejusteringar på fastighetstillgångar sjunkit och uppgick till 56 procent (62).

## DERIVAT

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

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>76</b>	<b>2 922</b>	<b>3</b>	<b>6 101</b>	<b>9 102</b>
Årets totalresultat			-1	505	504
Utdelning				-273	-273
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>76</b>	<b>2 922</b>	<b>2</b>	<b>6 333</b>	<b>9 333</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>76</b>	<b>2 922</b>	<b>2</b>	<b>6 333</b>	<b>9 333</b>
Årets totalresultat			1	1 869	1 870
Utdelning				-364	-364
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>76</b>	<b>2 922</b>	<b>3</b>	<b>7 838</b>	<b>10 839</b>

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN KONCERNEN

Mkr	Not	2016	2015
<b>RÖRELSEN</b>			
Förvalningsresultat		990	966
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen		17	-3
Betald skatt		0	-1 306
<b>Kassaflöden från rörelsen</b>	<b>23</b>	<b>1 007</b>	<b>-343</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		39	-84
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-35	-100
		<b>4</b>	<b>-184</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>23</b>	<b>1 011</b>	<b>-527</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-609	-450
Tillgångsförvärv av fastigheter		-230	-6 944
Försäljning av fastigheter		776	1 974
Köp av inventarier		-4	-4
Försäljning av inventarier		2	-
Förvärv av immateriella tillgångar		-8	-5
Avyttring lämnade långfristiga lån		-	333
Investeringar i övriga finansiella tillgångar		-15	-882
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		2	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-86</b>	<b>-5 978</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		2 808	9 488
Amortering av lån		-3 753	-3 706
Utdelning		-364	-273
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>23</b>	<b>-1 309</b>	<b>5 509</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
		<b>-384</b>	<b>-996</b>
Likvida medel vid årets början		441	1 437
Kursdifferens i likvida medel		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>23</b>	<b>57</b>	<b>441</b>



---

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

---

Det totala kassaflödet under året uppgick till -384 Mkr (-996).  
Kassa och bank uppgick per 31 december 2016 till 57 Mkr (441).

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 2016 förbättrades kassaflödet från rörelsen med 1 350 Mkr. Kassaflödet från rörelsen påverkades 2015 negativt med 1 306 Mkr avseende betalning av skatt för tidigare år.

Förändringen i kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital om 1 011 Mkr (-527) var främst relaterat till betald skatt. Rörelsekapitalet 2015 påverkades negativt av genomförda fastighetsköp.

Investeringsverksamheten varierar mellan åren eftersom Kungsleden vissa år varit nettoköpare och andra år nettosäljare av fastigheter. Investeringsverksamheten hade 2016 ett kassaflöde på -86 Mkr (-5 978). 2015 genomfördes stora förvärv av fastigheter.

Finansieringsverksamheten uppvisade ett kassaflöde om -1 309 Mkr (5 509), framförallt relaterat till amortering av lån. Under året har amorteringar skett med -3 753 Mkr (-3 706).

# NOTER KONCERNEN

## NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

### ALLMÄNN UPPLYSNING

Kungsliden AB (publ) org nr 556545-1217, är moderbolag i Kungsliden-koncernen. Kungsliden AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Warfvings väg 31, Box 704 14, 107 25 Stockholm. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Kungsliden AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2016 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 23 mars 2017 och föreläggs till årsstämman den 25 april 2017 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### 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 2016

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2015.

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

### 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 1 januari 2018. IFRS 9 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder, inför nya regler för säkringsredovisning och introducerar en ny nedskrivningsmodell. IFRS 9 ersätter IAS 39 och hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas tre värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. De nya säkringsredovisningsreglerna i IFRS 9 ger företagen bättre möjlighet att spegla dess tillämpade riskhanteringsstrategier. Generellt sett kommer det bli lättare att kvalificera för säkringsredovisning. Den nya standarden utökar upplysningskraven och inför vissa förändringar i presentationen. IFRS 9 inför också en ny modell för beräkning av kreditförlustrereserv som utgår från förväntade kreditförluster. Bolaget har gjort en första bedömning av hur den nya standarden kommer att påverka koncernen och den är att den inte i något väsentligt kommer ha någon påverkan för bolaget. Inga finansiella instrument som ska redovisas på annat sätt och låga förluster på fordringar.
- IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers", ska tillämpas från och med 1 januari 2018. IFRS 15 är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal och berörda tolkningar. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten – en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Den största delen av koncernens intäkter avser hyresintäkter från leasingavtal. Leasingavtal ligger utanför tillämpningsområdet för IFRS 15. De hanteras inom IAS 17 Leasingavtal och kommer sedan att redovisas under IFRS 16, Leases, när denna träder kraft. Bolaget har gjort en översiktlig genomgång av de kontrakt som finns vid tidpunkten 2016. Som nämnts ovan kommer de flesta kontrakt falla in under IFRS 16. Det finns dock några kontrakt som helt eller delvis avser leverans av tjänster eller varor och som därav kommer att redovisas i enlighet med IFRS 15. Under våren 2017 kommer en fortsatt genomgång att ske av de kontrakt som kommer att redovisas i enlighet med IFRS 15. Bedömningen utifrån den analys som gjorts hittills är att koncernens resultat och ställning inte väsentligen kommer att påverkas. Under våren 2017 kommer koncernen att göra en detaljerad utvärdering för att få fram en slutlig bedömning av den eventuella effekten.
- IFRS 16 "Leases", ska tillämpas från och med 1 januari 2019. EU har ännu inte godkänt standarden. IFRS 16 kommer främst att påverka leasetagarens redovisning. Standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och ett finansiellt åtagande att betala leasingavgifter redovisas. Korta kontrakt och kontrakt av mindre värde undantas. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. På intäktsidan är bedömningen att koncernen som leasegivare inte kommer att påverkas i någon väsentlig omfattning. För övriga ingångna leasingavtal där koncernen är leasetagare pågår en utredning över dess effekter för bolaget.

### 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

Kungslidens 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 Kungslidens 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 eventalförpliktelser 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.

Koncerninternerna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninternerna 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:

SEK	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2016	2015	2016-12-31	2015-12-31
EUR	9,47	9,36	9,57	9,14
PLN	2,17	2,28	2,17	2,15

### 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 fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skatte fördelar för säljaren. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/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 baserat på dessa verkliga värden. 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 överenskommen fastighetsvärde. Det innebär att en bokföringsmässig skatteintäkt uppkommer om det finns en uppskjuten skatteskuld redovisad som överstiger avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skatteskulden.

## 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 förvärsanalysen 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 innebär att bestämmande inflytande förloras redovisas ett reasultat 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 koncernredovisningen i takt med att externa hyresintäkter uteblir.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter 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. Ränteintäkter 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 tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

visas när de uppstår. Ränteintäkter 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 tillgångens eller skuldens 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 nominell gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgångens 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 planer 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 ersättning 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 tomträtsavtal 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-, tomträts- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal. Kostnaderna kostnadsförs löpande.

## TRANSAKTIONER I UTLÄNSK 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 NÄRSTÅENDE

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

## 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 rösttalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. 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 tillskapas. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Räntekostnader vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras inte.

## 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 13. 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.

## 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 värdeметодet 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 marknadsförs till ett pris som är rimligt i förhållande till dess verkliga värde,
- det vara troligt att försäljningen kommer att ske inom ett år.

## 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. Långfristiga 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:

## Kund- och lånefordringar

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 beräknas vid anskaffningstidpunkten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till de belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

## Finansiella skulder värderade 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.

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

## Övriga 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.

## 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.

Avsättning 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

Eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräfts 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.

## AVRUNDNINGAR

Enskilda belopp avrundas till närmast heltal Mkr. Summeringar avrundas till närmast heltal Mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

## 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 41-43. 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 risk-spridning både vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktstorlek och hyresgäst-kategorier.

Hyreskontraktportföljen är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 4,0 år (4,2). Då avtalslängden är relativt lång har en förändring av marknadshyror kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna.

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

Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. 2016 års hyresförluster uppgick till -1 Mkr (1).

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 25 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	271	12
Bring Frigoscandia AB	66	3
Försvarmakten	54	2
Överskottsbolaget	41	2
Västerås stad	31	1
ICA	27	1
Sveriges Television AB	24	1
Westinghouse Electric Sweden AB	23	1
SMHI	20	1
Artexis Nordic AB	20	1
<b>10 hyresgäster</b>	<b>577</b>	<b>25</b>
Övriga	1 691	75
<b>Summa kommersiella</b>	<b>2 268</b>	<b>100</b>

#### 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 normal-fallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor måste bäras av fastighetsägaren.

Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Resultat-påverkan före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/-1%	+/-24
Ekonomisk vakans	+/-1%-enhet	+/-26
Fastighetskostnader	+/-1%	+/-8
Låneportföljens snittränta	+/-1% enhet	-/+165
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/-1% enhet	-95/+39

### 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 limiter för finansverksamheten. Ansvar 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 2016 till 12 Mkr (6), se not 15.

#### 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 13. 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.

### 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 transaktioner genomförande och inlämnade deklarerationer. 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. Kung-leden 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.

#### NOT 4. RÖRELSESEGMENT

Mkr, 2016	Stockholm	Göteborg	Malmö	Mälardalen	Övrigt/ koncern- gemensamt	Totalt Kungsliden
Intäkter	1 051	425	330	623		2 430
Fastighetskostnader	-334	-145	-102	-247		-827
<b>Driftnetto</b>	<b>717</b>	<b>280</b>	<b>228</b>	<b>377</b>		<b>1 602</b>
Försäljnings- och administrationskostnader					-112	-112
Finansnetto					-500	-500
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>717</b>	<b>280</b>	<b>228</b>	<b>377</b>	<b>-612</b>	<b>990</b>
<b>Värdeförändringar</b>						
Resultat från försäljning					32	32
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 074	128	180	276		1 658
Orealiserad värdeförändringar finansiella instrument					-321	-321
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 791</b>	<b>408</b>	<b>408</b>	<b>653</b>	<b>-901</b>	<b>2 359</b>
Skatt					-490	-490
<b>Årets resultat</b>	<b>1 791</b>	<b>408</b>	<b>408</b>	<b>653</b>	<b>-1 392</b>	<b>1 869</b>
<b>FINANSIELL STÄLLNING</b>						
Fastigheter	14 694	4 434	3 937	6 104		29 169
Övriga tillgångar <sup>1</sup>					321	321
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 694</b>	<b>4 434</b>	<b>3 937</b>	<b>6 104</b>	<b>321</b>	<b>29 490</b>
Räntebärande skulder <sup>1</sup>					16 511	16 511
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder <sup>1</sup>					12 979	12 979
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 490</b>	<b>29 490</b>
<b>ÖVRIGA UPPLYSNINGAR</b>						
Investeringar i fastigheter	328	97	66	118		609
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen <sup>1</sup>					1 369	1 369

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, 2015	Stockholm <sup>1</sup>	Göteborg <sup>1</sup>	Malmö <sup>1</sup>	Mälardalen <sup>1</sup>	Övrigt/ koncern-	Totalt
					gemensamt	Kungsleden
Intäkter	909	424	345	635		2 314
Fastighetskostnader	-270	-144	-103	-251		-769
<b>Driftnetto</b>	<b>639</b>	<b>280</b>	<b>242</b>	<b>384</b>		<b>1 545</b>
Försäljnings- och administrationskostnader					-106	-106
Finansnetto					-473	-473
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>639</b>	<b>280</b>	<b>242</b>	<b>384</b>	<b>-579</b>	<b>966</b>
<b>Värdeförändringar</b>						
Resultat från försäljning					35	35
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	517	71	101	280		970
Orealiserad värdeförändringar finansiella instrument					176	176
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 156</b>	<b>351</b>	<b>344</b>	<b>664</b>	<b>-368</b>	<b>2 147</b>
Skatt					-1 642	-1 642
<b>Årets resultat</b>	<b>1 156</b>	<b>351</b>	<b>344</b>	<b>664</b>	<b>-2 010</b>	<b>505</b>
<b>FINANSIELL STÄLLNING</b>						
Fastigheter	13 501	4 358	3 821	5 791		27 470
Övriga tillgångar <sup>2</sup>					743	743
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 501</b>	<b>4 358</b>	<b>3 821</b>	<b>5 791</b>	<b>743</b>	<b>28 213</b>
Räntebärande skulder <sup>2</sup>					17 456	17 456
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder <sup>2</sup>					10 757	10 757
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 213</b>	<b>28 213</b>
<b>ÖVRIGA UPPLYSNINGAR</b>						
Investeringar i fastigheter	216	65	57	112		450
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen <sup>2</sup>					1 181	1 181

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

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. Kungsleden styr sin fastighetsverksamhet via de fyra rörelsesegmenten som leds av var sin regionchef. Resultatansvaret för förvaltningen av de fastigheter som ligger i ett visst segment, åvilar regionchefen som ansvarar inför verkställande direktören som i sin tur formulerar mål för och löpande följer upp hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto samt investeringar per segment. Regionchefen kan direkt påverka dessa resultatposter och sammantagna lägger de grunden för hela företags

gets förvaltningsresultat. Av dessa skäl har Kungsleden valt att betrakta de geografiska verksamhetsområdena som rörelsesegment. Övrigt/koncern-gemensamt 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. 2016 var hyresintäkterna från ABB 271 Mkr (269).

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland/Polen		Totalt Kungsleden	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Intäkter	2 430	2 314	0	0	2 430	2 314
Fastigheter	29 169	27 470	-	-	29 169	27 470
Investeringar i fastigheter	609	450	-	-	609	450

## NOT 5. OPERATIONELL LEASING

### LEASEGIVARE

Hysesavtalen 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 2016 uppgick till 2 433 stycken (2 756). Hysesavtal 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	2016	2015
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 079	2 224
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	4 781	5 230
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 071	2 472
<b>Summa</b>	<b>8 931</b>	<b>9 926</b>

### 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	2016	2015
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	22	21
Avtalade avgälder med betalning mellan ett till fem år	58	29
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	33	12
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>62</b>

## NOT 6. FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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 113 Mkr (109) redovisas som kostnad i driftnettot.

Mkr	2016	2015
Personalkostnader	-71	-67
Avskrivningar	-4	-3
Övriga rörelsekostnader	-36	-36
<b>Summa</b>	<b>-112</b>	<b>-106</b>

### 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	2016	2015
Revisionsuppdrag, EY	2	-
Revisionsuppdrag, KPMG	0	2
Revisionsuppdrag, Frejs	1	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, KPMG	0	1
Skatterådgivning, KPMG	1	4
Andra uppdrag, EY	0	-
Andra uppdrag, KPMG	0	5
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

## NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

Medelantalet anställda under 2016 uppgick till 107 personer (97). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2016	Andel kvinnor, %	2015	Andel kvinnor, %
Sverige	107	51	97	52
<b>Koncernen</b>	<b>107</b>	<b>51</b>	<b>97</b>	<b>52</b>

### KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

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

	2016		2015	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Mkr	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Styrelse, VD och vVD (varav pensionskostnader)	13 447	7 373 (2 582)	17 037	8 062 (2 144)
Larsson, Göran	530	87	510	160
Axelsson, Charlotte	240	39	230	72
Gahm, Joachim	240	75	230	72
Hjorth, Liselotte	240	75	230	72
Holmgren, Lars	280	88	360	113
Orback Pettersson, Kia	240	75	230	72
Wikström, Charlotta	240	75	230	72
Pehrsson, Biljana (VD)	4 927	3 008	6 605	3 018
Kvist, Anders (vVD)	4 323	2 644	5 661	3 053
Sarby Westman, Ylva (vVD)	2 187	1 207	2 750	1 357
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	9 505	6 919 (3 109)	14 481	7 965 (2 688)
<b>Summa ledande befattningshavare</b>	<b>22 952</b>	<b>14 292 (5 690)</b>	<b>31 518</b>	<b>16 026 (4 832)</b>
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	62 256	34 386 (11 306)	55 143	29 125 (9 033)
<b>Summa anställda</b>	<b>85 208</b>	<b>48 679 (16 996)</b>	<b>86 661</b>	<b>45 151 (13 865)</b>

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgick till 17,0 Mkr (13,9). Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (153). Den kollektiva konsolideringsnivån är beräknad enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19

Förväntade pensionsavsättningar 2017 beräknas uppgå till 17,5 Mkr.

	2017	
Kommande pensionsavsättning 2017, Mkr	Pension	Särskild löneskatt
Ledande befattningshavare	6 016	1 459
Övriga anställda	11 442	2 776
<b>Summa anställda</b>	<b>17 458</b>	<b>4 235</b>

### ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Ersättningar till VD, de två vVD:arna och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de personer som utöver VD och de två vVD:arna ingick i affärsledningen. För 2016 var detta i medeltal sju personer.

Den rörliga ersättningen är resultat- och prestationsbaserad och kopplad till utfallet i förhållande till i förväg uppsatta mål.

Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är för VD och vVD:arna maximerad till 100 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen som högst 50 procent av den fasta årslönen.

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



forts. not 7

#### Rörlig ersättning

För VD och vVD:arna baserades rörlig ersättning för 2016 på förvaltningsresultatet. Beloppet för VD och vVD:arna under 2016 uppgick till 24 (73) procent av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2016 på samma grundval som för VD och vVD samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2016 uppgick till i genomsnitt 27 (30) 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 28 procent av den fasta årslönen och för en vVD utgår pensionspremie om 30 procent av den fasta årslönen. För en vVD samt övriga ledande befattningshavare 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 en 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 vVD 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 en ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om tre månader och från bolagets sida kollektivavtalad uppsägningstid. För övriga ledande befattningshavare gäller kollektivavtalad uppsägningstid. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägninglönen mot andra inkomster.

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/ styrelsearvode		Rörlig ersättning <sup>1</sup>		Övriga förmåner		Pensionskostnad <sup>2</sup>		Summa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Styrelsens ordförande	530	510	-	-	-	-	-	-	530	510
Övriga styrelseledamöter	1 480	1 510	-	-	-	-	-	-	1 480	1 510
VD	3 952	3 815	975	2 790	85	77	1 153	739	6 165	7 421
vVD:ar <sup>3</sup>	5 235	4 884	1 275	3 528	94	67	1 429	1 405	8 033	9 883
Andra ledande befattningshavare, 7 st (8)	7 496	11 137	2 009	3 345	222	236	3 109	2 688	12 836	17 405
<b>Summa</b>	<b>18 693</b>	<b>21 855</b>	<b>4 259</b>	<b>9 663</b>	<b>401</b>	<b>380</b>	<b>5 690</b>	<b>4 832</b>	<b>29 043</b>	<b>36 729</b>

1. Rörlig ersättning avser till 2016 hänförlig bonus, varav 4 259 Tkr (9 663) belastat 2016.

2. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2016. Se även ovan för ytterligare information om pension.

#### NOT 8. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadslag, Mkr	2016	2015
Drift, reparation och underhåll	-607	-547
Övriga direkta fastighetsutgifter	-109	-113
Personalkostnader	-149	-149
Avskrivningar	-4	-3
Övriga externa kostnader	-70	-63
<b>Summa</b>	<b>-939</b>	<b>-875</b>

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2016	2015
Fastighetskostnader - fastigheter	-827	-769
Försäljnings- och administrationskostnader	-112	-106
<b>Summa</b>	<b>-939</b>	<b>-875</b>

Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr	2016	2015
Försäljnings- och administrationskostnader	-4	-3
<b>Summa</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>

#### NOT 9. FINANSNETTO

Finansnetto	2016	2015
Räntetäckter på kundfordringar och lånefordringar	1	1
Räntetäckter intresseföretag	-	10
Övriga finansiella intäkter	-	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>1</b>	<b>11</b>

Räntekostnader, Mkr	2016	2015
<i>Räntekostnader upplåning</i>		
Lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-274	-234
Räntekostnader intresseföretag	-	0
Räntekostnader avseende räntederivat (swappar)	-191	-225
<b>Räntekostnader från upplåning</b>	<b>-465</b>	<b>-459</b>

Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-2	0
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-467</b>	<b>-459</b>

<b>Resultatandelar i intresseföretag<sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>24</b>
--	----------	-----------

Övriga finansiella kostnader, Mkr	2016	2015
Uppläggningkostnader banklån <sup>2</sup>	-34	-50
Valutakursförändringar	0	0
<b>Summa övriga finansiella kostnader</b>	<b>-34</b>	<b>-50</b>

<b>Summa finansnetto</b>	<b>-500</b>	<b>-473</b>
--------------------------	-------------	-------------

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 -321 Mkr (176). Av beloppet avser -321 Mkr (176) räntederivat. Se även i not 21.

## NOT 10. SKATTER

Inkomstskatten för svenska aktieföretag 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 2016 uppstått främst i köpta och sålda dotterbolag som inte har koncernbidragsrätt första respektive sista 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 förvärvat och eventuella fusioner. Inrullade underskott 2017 uppgår till 2 178 Mkr. Sammantaget bedöms att den aktuella skatten kommer att vara låg de närmaste åren.

2016 avslutades den sista skatteprocessen efter att Högsta förvaltningsdomstolen inte medgav prövningstillstånd. Frågan gällde försäljningar 2006 som genomfördes av Kungslidenbolag i Nederländerna. 2015 års dom från kammarrätten vann därmed laga kraft. Ingen resultat eller likviditetseffekt uppstod 2016 i och med att reserveringen och inbetalning till Skatteverket gjordes 2015.

Skatteberäkning, Mkr	2016	2015
Förvaltningsresultat	990	966
- varav resultatandel av intresseföretag	-	-24
Skattemässigt avdragsgilla poster		
- Avskrivningar	-583	-548
- Avdrag vid ombyggnation	-95	-59
- Övriga justeringar	-95	-40
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>217</b>	<b>295</b>
Försäljning fastigheter	-34	45
I förtid lösta räntederivat	-15	-611
<b>Årets skattepliktiga resultat</b>	<b>168</b>	<b>-271</b>
Ökat/minskat underskott	-167	281
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
<b>Skatt att betala, 22%<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>-2</b>
Skatteprocesser avseende tidigare år	-	-1 303
<b>Aktuell skatt i resultaträkningen</b>	<b>0</b>	<b>-1 305</b>

1. Den aktuella skatten uppgick exklusive skatteprocesser till -0 Mkr (-2), vilket innebar en effektiv skatt att betala som understeg 1 procent (<1) av resultat före skatt.

Skattemässiga underskott, Mkr	2016	2015
Underskott vid årets början	-2 227	-1 205
Ökat/minskat underskott årets verksamhet	167	-281
Justerade deklarationer tidigare år	-118	-636
Skatteprocesser avseende tidigare år	-	72
Underskott i köpta bolag vid fastighetsförvärv	-	-141
Omföringar andra balansposter	-	-36
<b>Underskott vid årets slut</b>	<b>-2 178</b>	<b>-2 227</b>

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2016	2015
Aktuell skatt	0	-1 305
Uppskjuten skatt	-490	-337
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-490</b>	<b>-1 642</b>

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2016	2015
Resultat före skatt	2 359	2 147
Skatt 22 %	-519	-472
Försäljningar av fastigheter via bolag	-6	-3
Resultatandel av intresseföretag	-	5
Justerade deklarationer tidigare år	26	140
Skatteprocesser och övrig skatt avseende tidigare år	-	-1 319
Övriga ej skattepliktiga intäkter	10	8
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-490</b>	<b>-1 642</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2016, Mkr	16-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	Omföring övrig skuld	16-12-31
<b>Tillgångar</b>					
Underskottsavdrag	490	-11	-	-	479
Finansiella instrument	77	67	-	-	144
Övrigt	8	-3	1	-	6
<b>Uppskjuten skatt - tillgångar</b>	<b>575</b>	<b>53</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>629</b>
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-575	-53	-1	-	-629
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>					
Fastigheter	-862	-544	16	-	-1 390
<b>Uppskjuten skatt - skulder</b>	<b>-862</b>	<b>-544</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-1 390</b>
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	575	53	1	-	629
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-287</b>	<b>-491</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>-761</b>
<b>Uppskjuten skatt på andra rader i finansiell ställning</b>					
Fastigheter - Erhållet avdrag i samband med tillgångsförvärv (not 13)	-364	1	-1	-	-364
<b>Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott</b>	<b>-651</b>	<b>-490</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-1 125</b>

forts. not 10

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2015, Mkr	15-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	Omföring övrig skuld	15-12-31
<b>Tillgångar</b>					
Underskottsavdrag	265	186	31	8	490
Finansiella instrument	250	-173	-	-	77
Övrigt	-	8	-	-	8
<b>Uppskjuten skatt - tillgångar</b>	<b>515</b>	<b>21</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>575</b>
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-515	-21	-31	-8	-575
<b>Uppskjuten skatterfordran i finansiell ställning</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>					
Fastigheter	-463	-364	-20	-15	-862
Övrigt	-21	6	4	11	-
<b>Uppskjuten skatt - skulder</b>	<b>-484</b>	<b>-358</b>	<b>-16</b>	<b>-4</b>	<b>-862</b>
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	515	21	31	8	575
<b>Uppskjuten skatteskuld i finansiell ställning</b>	<b>31</b>	<b>-337</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>-287</b>
<b>Uppskjuten skatt på andra rader i finansiell ställning</b>					
Fastigheter - Erhållet avdrag i samband med tillgångsförvärv (not 13)	-203	-	-161	-	-364
<b>Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott</b>	<b>-172</b>	<b>-337</b>	<b>-146</b>	<b>4</b>	<b>-651</b>

Uppskjuten skatt beaktas i rapport över finansiell ställning på samtliga temporära skillnader för tillgångar och skulder samt för de underskottsavdrag som beräknas kunna användas. Bokföringen sker i enlighet med gällande regelverk utifrån nominell skattesats om 22%. Ett undantag gäller temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv via bolag. I dessa fall ska uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte redovisas 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 uppgick per 31 december 2016 till 14 972 Mkr. Ett bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån tillämpning av gällande redovisningsredovisningsstandarder, se avsnitt substansvärdering i not 16.

#### NOT 11. RESULTAT PER AKTIE OCH EPRA EARNINGS / EPRA EPS

	2016		2015	
	Mkr	kr/aktie <sup>1</sup>	Mkr	kr/aktie
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
<b>Årets resultat</b>	<b>1 869</b>	<b>10,27</b>	<b>505</b>	<b>2,78</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>				
Årets resultat	1 869	10,27	505	2,78
Återläggning:				
Skatt	490		1 642	
Värdeförändring fastighet	-1 658		-970	
Värdeförändring derivat	321		-176	
Resultat från fastighets försäljning	-32		-11	
Resultat från Nordic Modular Group	-		-24	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>990</b>	<b>5,44</b>	<b>966</b>	<b>5,31</b>
<b>EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>				
Förvaltningsresultat	990	5,44	966	5,31
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-48	-0,26	-65	-0,36
<b>EPRA Earnings/EPRA EPS</b>	<b>942</b>	<b>5,18</b>	<b>901</b>	<b>4,95</b>

1. Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr/aktie

Utestående antal aktier uppgår per 31 december 2016 till 182 002 752 (182 002 752) och genomsnittligt antal aktier för perioden januari-december 2016 till 182 002 752 (182 002 752).

#### NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Immateriella tillgångar	
	16-12-31	15-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	5	-
Årets aktiveringar	8	5
<b>Accumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>13</b>	<b>5</b>
Accumulerade avskrivningar vid årets början	-	-
Årets avskrivning	-1	-
<b>Accumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>

Immateriella tillgångar utgörs av utvecklingskostnader affärsstödsystem.

#### NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	16-12-31	15-12-31
Redovisat värde vid årets början	27 470	19 612
Köp	238	7 076
Investeringar i ägda fastigheter	609	450
Redovisat värde i sålda fastigheter	-806	-639
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	1 658	970
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 169</b>	<b>27 470</b>

Mkr	Industri/				Alla fastigheter
	Kontor	lager	Handel	Övrigt	
Fastigheter vid årets ingång	17 542	6 850	2 737	343	27 470
Omklassificering mellan kategorier	43	147	-193	-	-
Köp	172	-	-	66	238
Investeringar i ägda fastigheter	444	94	65	6	609
Redovisat värde sålda fastigheter	-298	-37	-470	-1	-806
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	1 435	179	35	9	1 658
<b>Fastigheter vid årets utgång</b>	<b>19 338</b>	<b>7 233</b>	<b>2 174</b>	<b>423</b>	<b>29 169</b>

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

forts. not 13

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 0,4 MSEK.

Mkr	16-12-31	15-12-31
Verkligt värde fastigheter	29 533	27 835
Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv)	-364	-364
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 169</b>	<b>27 470</b>

#### VÄRDERING AV FASTIGHETER

Interna värderingar av alla fastigheter har genomförts per 31 december 2016 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 fastighet utförs en enskild bedömning till vilket värde den anses kunna säljas. Värderingen sker alltid utifrån nivå 3, det vill säga med indata som inte är observerbara på marknaden. Se beskrivning av värderingsklasser i not 21. Det har inte skett några förflyttningar under året mellan värderingshierarkierna.

#### 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 alltid utifrån nivå 3, det vill säga med indata som inte är observerbara på marknaden. Se beskrivning av värderingsklasser i not 21. Det har inte skett några förflyttningar under året mellan värderingshierarkierna.

Känslighetsanalys värdering	Förändring	Påverkan på värde, Mkr
Driftnetto	+/-1,0%	+292/ -292
Direktavkastningskrav	+/-0,1%	-528/ +548

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 tioårig 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 långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts.

Nedanstående tabell redovisar vägt genomsnittligt direktavkastningskrav inom respektive fastighetssegment. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger inom intervallet 4,25-12,0 procent.

#### Per fastighetskategori

	Verkligt värde <sup>1</sup> , Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Kontor	19 574	5,7	4,25-10,0
Industri/lager	7 346	7,2	4,75-12,0
Handel	2 183	6,5	5,5-7,75
Övrigt	430	7,3	6,0-12,0
<b>Summa</b>	<b>29 533</b>	<b>6,1</b>	<b>4,25-12,0</b>

1. Före avdrag för uppskjuten skatt erhållet vid köp.

#### Per region

	Verkligt värde <sup>1</sup> , Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Stockholm	14 900	5,5	4,3-10,0
Göteborg	4 498	7,0	5,25-10,0
Malmö	3 947	6,6	4,25-9,25
Mälardalen	6 188	6,5	5,5-12,0
<b>Summa</b>	<b>29 533</b>	<b>6,1</b>	<b>4,25-12,0</b>

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	19 574	7 346	2 183	430	<b>29 533</b>		-364	29 169
Extern värdering	18 785	7 447	2 342	444	<b>29 018</b>			

#### NOT 14. INVENTARIER

Mkr	16-12-31	15-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	24	21
Köp	4	3
Försäljningar/utrangeringar	-5	0
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>23</b>	<b>24</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-14	-13
Försäljningar/utrangeringar	3	2
Årets avskrivningar	-3	-3
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14</b>	<b>-14</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

#### NOT 15. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	16-12-31	15-12-31
Redovisat värde vid årets början	6	9
Nya långfristiga fordringar	8	0
Valutakursförändringar	0	0
Återbetalningar	-2	-4
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

Återbetalningarna både 2015 och 2016 avser avbetalning av säljarrevers av försäljning av fastighet i Tyskland som skedde 2014. Reversen är i sin helhet återbetald under 2016. En ny långfristig fordran avseende ett lån till köparen av 7 fastigheter har utgivits under 2016.

## NOT 16. EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 75 834 480 kronor och antal aktier till 182 002 752 stycken. Under 2016 har inga förändringar av aktiekapital, antal aktier eller kvotvärde skett. Kvotvärdet uppgår till 0,42 (0,42). Ingen utspädningsseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer.

### Substansvärde, EPRA NAV och EPRA NNAV

Substansvärdet kan beräknas på lång sikt och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från finansiell ställnings eget kapital med återläggning av balanserade poster för derivat och uppskjuten skatt.

Aktuellt substansvärde utgår från finansiell ställnings eget kapital med justering till bedömt verkligt värde av uppskjuten skatt på underskottsavdrag och temporära skillnader.

Substansvärde	16-12-31		15-12-31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital	10 839	59,55	9 333	51,28
Återläggning				
Derivat	653	3,59	347	1,90
Uppskjuten skatteskuld	761	4,18	287	1,58
Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv (redovisas som del av Fastigheter)	364	2,00	364	2,00
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>12 617</b>	<b>69,32</b>	<b>10 331</b>	<b>56,76</b>
Avdrag				
Verkligt värde derivat	-653	-3,59	-347	-1,9
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt <sup>1</sup>	-1	-0,01	39	0,21
<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>11 963</b>	<b>65,73</b>	<b>10 023</b>	<b>55,07</b>

1. Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt har beräknats utifrån en diskonteringsränta om 3% på förväntade kassaflöden. Underskottsavdragen antas realiseras under de kommande 5 åren med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde på uppskjuten skattefordran om 21%. De temporära skillnaderna avseende fastigheter beräknas realiseras under 50 år där 10% säljs via fastighetsförsäljningar med en nominell skatt om 22% och 90% säljs via bolag där köparens skatteavdrag beräknas uppgå till 5,5%, vilket totalt ger ett nuvärde för uppskjuten skatt om 4,0%. De temporära skillnaderna avseende derivat beräknas realiseras under avtalens löptid (upp till 8 år), vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%.

## NOT 17. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	16-12-31		15-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut	13 728		16 381	
Obligationslån (ej säkerhetställda)	975		1 075	
Övrig upplåning	1 808		-	
<b>Räntederivat</b>				
Ränteswappar, 10 120 (12 030)		653		395
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>16 511</b>		<b>17 456</b>	

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

Förfallotidpunkt banklån och övrig upplåning	16-12-31		15-12-31	
	Nominellt belopp	Andel, %	Nominellt belopp	Andel, %
2015				
2016			1 416	7,8
2017	3 749	20,1	741	4,1
2018	3 306	17,7	3 700	20,5
2019	4 450	23,8	5 264	29,1
2020	4 713	25,2	5 119	28,3
2021	492	2,6	1 832	10,1
2026	630	3,4		
2036	1 340	7,2		
<b>Summa</b>	<b>18 681</b>	<b>100</b>	<b>18 072</b>	<b>100</b>
Ej utnyttjade krediter	-2 170		-616	
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>16 511</b>		<b>17 456</b>	

Koncernen har checkräkningskrediter om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjade till någon del vid årsskiftet 2016 eller 2015.

### Odiskonterade kassaflöden över finansiella skulder och derivat

År	Förfall krediter <sup>1</sup>	Räntebetalning krediter	Förfall derivat	Räntebetalning derivat
2017	1 579	251		184
2018	3 306	247		157
2019	4 450	187	1 000	113
2020	4 713	110	2 770	69
2021	492	67	1 800	45
2022		59	3 500	33
2023		63		30
2024		66	1 050	26
2025		66		
2026	630	60		
2036	1 340	524		
<b>Summa</b>	<b>16 511</b>	<b>1 700</b>	<b>10 120</b>	<b>657</b>

1. Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga.

## NOT 18. AVSÄTTNINGAR

Mkr	16-12-31	15-12-31
Avsättningar vid årets början	5	5
Nya avsättningar (hyresgaranti)	7	-
<b>Avsättningar vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>5</b>

Mkr	16-12-31	15-12-31
Hyresgaranti	7	-
Övrigt	5	5
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>5</b>

Mkr	16-12-31	15-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	-	-
Förfaller till betalning mellan ett till fem år	7	-
Förfaller till betalning senare än fem år	5	5
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>5</b>

## NOT 19. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 8 Mkr (2 Mkr) ej betalda köpeskillingar. Fastigheterna var vid årets slut ej frånträdta.

## NOT 20. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	16-12-31	15-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	2 293	1 903
Förfaller till betalning ett till fem år	12 962	14 458
Förfaller till betalning senare än fem år	1 970	1 832
<b>Summa</b>	<b>17 225</b>	<b>18 193</b>

Förfallostruktur skulder avser långfristiga skulder till kreditinstitut, långfristiga räntebärande skulder samt kortfristiga skulder. Samtliga leverantörs-skulder förfaller inom ett år.

## NOT 21. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen - Derivat		Övriga skulder <sup>1</sup>		Summa redovisat värde	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Långfristiga fordringar	12	6					12	6
Kundfordringar	26	24					26	24
Övriga fordringar och derivat	74	43		49			74	92
<b>Summa</b>	<b>112</b>	<b>73</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>112</b>	<b>122</b>
Räntebärande skulder <sup>1</sup>					16 511	17 456	16 511	17 456
Leverantörsskulder					195	149	195	149
Övriga skulder och derivat			653	395	12	10	665	405
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>653</b>	<b>395</b>	<b>16 718</b>	<b>17 615</b>	<b>17 371</b>	<b>18 010</b>

1. Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga

### VÄRDERING

Finansiella instrument såsom kund- och lånefordringar samt övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra risker i kassa-flöden för räntor. 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 653 Mkr (347 netto).

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

Årets hyresförluster uppgår till -1 Mkr (1).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	16-12-31	15-12-31
Skulder vid årets början	17 456	11 675
Upptagna lån	2 808	9 488
Amortering	-3 753	-3 707
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>16 511</b>	<b>17 456</b>

## NOT 22. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	16-12-31	15-12-31
Fastighetsinteckningar	14 287	13 905
Aktier i dotterbolag	4 895	4 337
<b>Summa</b>	<b>19 182</b>	<b>18 242</b>

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

Eventualförpliktelser, Mkr	16-12-31	15-12-31
Hyresgarantier	-	2
Övriga garantier och åtaganden	103	103
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>105</b>

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 23. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN**

<b>Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Av- och nedskrivningar	4	3
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	1	-1
Valutakursförändringar	0	0
Resultat från försäljning av inventarier	0	-
Ökning (-) / minskning (+) av räntefordran	0	0
Ökning (+) / minskning (-) av ränteskuld	12	19
Resultatandelar i intresseföretag	-	-24
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	0	0
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>-3</b>

<b>Räntor, Mkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Erhållna räntor	1	11
Erlagda räntor	-455	-440

<b>Köp av dotterföretag, Mkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Köpta tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	238	6 899
Rörelsefordringar	10	38
Likvida medel <sup>1</sup>	7	91
<b>Summa tillgångar</b>	<b>255</b>	<b>7 028</b>

Uppskjuten skatt	2	
Räntebärande skulder	-	-
Rörelseskulder	10	3 980
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>12</b>	<b>3 980</b>

Erlagd likvid aktier	27	3 048
Erlagd likvid återbetalning lån	210	3 818
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-7	-91
<b>Påverkan på likvida medel köpta bolag</b>	<b>230</b>	<b>6 775</b>

<b>Försäljning av dotterföretag, Mkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Sålda tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	806	198
Rörelsefordringar	2	1 800
Likvida medel	0	0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>808</b>	<b>1 998</b>

Uppskjuten skatt	15	0
Rörelseskulder	4	472
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>19</b>	<b>472</b>

Erhållen köpeskillning aktier	534	1 161
Erhållen likvid amortering lån	243	375
<b>Erhållen köpeskillning</b>	<b>777</b>	<b>1 536</b>
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	-1	0
<b>Påverkan på likvida medel helägda dotterföretag</b>	<b>776</b>	<b>1 536</b>

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

**NOT 24. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

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 25. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Den 6 mars 2017 beslutades på en extra bolagsstämma att genomföra en nyemission av stamaktier med företrädare för Kungsledens aktieägare. Nyemissionen omfattas av teckningsåtaganden från Kungsledens största privata aktieägare Gösta Welandson och Olle Florén med bolag, motsvarande 17,2 procent av nyemissionen. Resterande delen av nyemissionen garanteras av Gösta Welandson med bolag.

Villkoren för emissionen innebär att varje befintlig stamaktie som innehas på avstämningsdagen den 8 mars 2017 berättigar till en (1) teckningsrätt, och fem (5) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny stamaktie. Teckningskursen är 45 kronor på per aktie, vilket vid full teckning motsvarar en total emissionslikvid om cirka 1 638 Mkr före emissionskostnader. Teckningstiden löper under perioden 10–24 mars 2017.

Vid full teckning kommer antalet stamaktier att öka från 182 002 752 till 218 403 302 stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka från 75 834 480 kronor till 91 001 375,83 kronor.

Den 21 december 2016 tecknades avtal om försäljning av 6 fastigheter för 80 Mkr i Kungälv och Göteborg. Frånträde skedde den 31 januari 2017. Den 28 december 2016 tecknades avtal om ett förvärv av Emporia Office i Hyllie, Malmö. Tillträde sker den 31 mars 2017. Den 27 februari 2017 tecknades avtal om försäljning av 16 fastigheter för 427 Mkr. Frånträde skedde i mars 2017.

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	2016	2015
Koncerninterna intäkter		34	43
Administrationskostnader	2-3	-42	-40
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8</b>	<b>3</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	683	1 113
Ränteintäkter och liknande poster	4	157	359
Räntekostnader och liknande poster	4	-491	-272
		<b>349</b>	<b>1 200</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>341</b>	<b>1 203</b>
<b>SKATT</b>			
Aktuell skatt		-	-1 303
Uppskjuten skatt	5	82	-10
<b>Årets resultat</b>		<b>423</b>	<b>-110</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MODERBOLAGET

Mkr	2016	2015
Årets resultat enligt resultaträkningen	423	-110
<b>Årets totalresultat</b>	<b>423</b>	<b>-110</b>

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Omsättningen uppgick till 34 Mkr (43) och avsåg intäkter från koncernbolag avseende utfördelade administrationskostnader.

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

ringar för koncernens ränteswapkontrakt vars undervärde ökat under året. Även transaktioner kopplade till innehav i dotterbolagen redovisas som finansiella poster.

Efter beaktande av skatt blev årets resultat 423 Mkr (-110).

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

<b>Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:</b>	
Balanserade vinstmedel	4 849 413 190 kr
Överkursfond	1 549 156 569 kr
Årets resultat	423 099 870 kr
<b>Totalt</b>	<b>6 821 669 629 kr</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:</b>	
Utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per aktie	436 806 604 kr
Överkursfond	1 549 156 569 kr
Balanseras i ny räkning	4 835 706 456 kr
<b>Totalt</b>	<b>6 821 669 629 kr</b>

Kungsledens utdelningspolicy är att utdelningen skall växa i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Styrelsen har när den fastställt utdelning för räkenskapsåret 2016 även tagit hänsyn till den fullt garanterade nyemissionen med företrädare för befintliga aktieägare som godkändes av extra bolagsstämman den 6 mars 2017 som beräknas vara genomförd vid tidpunkten för årsstämman. Styrelsen har bedömt att det är önskvärt att den utdelning som ska föreslås årsstämman utgår från den gällande utdelningspolicy, oberoende av nyemissionen. Samtidigt har styrelsen menat att utdelningsfrågan i samband med nyemissionen bör hanteras på ett transparent sätt, något som underlättas av om gamla och nyemitterade aktier i utdelningshänseende behandlas likvärdigt.

Extra bolagsstämman har också beslutat i enlighet med styrelsens förslag att de nyemitterade aktierna skall vara berättigade till den utdelning som beslutas på årsstämman. Antalet nya aktier beräknas upp-

gå till 36 400 550. Efter nyemissionen beräknas därmed det totala antalet stamaktier utgöra 218 403 302.

För räkenskapsåret 2015 utgick en utdelning om 2,00 kr per aktie. Utan nyemissionen skulle enligt utdelningspolicy en höjning av utdelningen till 2,05 kr per aktie för räkenskapsåret 2016 kunna motiveras med utgångspunkt i förvaltningsresultatets ökning mellan 2015 och 2016.

Med stöd av utdelningspolicy och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en vinstutdelning på 2,00 kronor per aktie för verksamhetsåret 2016.

Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 6 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 46 procent respektive 41 procent proforma.

Soliditeten bedöms vara trygghande, särskilt när man beaktar att moderbolaget och koncernen uppvisar en högre intjäningskapacitet efter de stora fastighetsförvärv som genomförts de sista åren.

Per 31 december 2016 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjade krediter till 288 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 25 april 2017.



# BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	4 538	6 036
Fordringar hos koncernbolag	7	1 831	1 831
Uppskjuten skattefordran	5	451	368
Andra långfristiga fordringar	7	2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 822</b>	<b>8 237</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		10 752	7 881
Övriga fordringar		2	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	4	13
Kassa och bank		38	376
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 796</b>	<b>8 277</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 618</b>	<b>16 514</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (182 002 752 andelar)		76	76
		<b>76</b>	<b>76</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 849	5 324
Överkursfond		1 549	1 549
Årets resultat		423	-110
		<b>6 821</b>	<b>6 763</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 897</b>	<b>6 839</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2	2
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån		600	375
<b>Summa långfristiga skulder</b>	9-11	<b>600</b>	<b>375</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	700
Övriga räntebärande skulder		1 553	-
Leverantörsskulder		2	2
Skulder till koncernföretag		7 902	8 191
Derivat		653	395
Övriga skulder		-	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	9	7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	10, 11	<b>10 119</b>	<b>9 298</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 618</b>	<b>16 514</b>

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 4 538 Mkr (6 036). Väsentliga fordringar och skulder till koncernföretag fanns även, vilket netto var en fordran på 4 681 Mkr (1 521).

Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 6 897 Mkr (6 839), vilket gav en soliditet om 39 procent (41).

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital		
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>76</b>	<b>1 549</b>	<b>5 597</b>		<b>7 222</b>
Årets resultat			-110		-110
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>-110</b>		<b>-110</b>
Utdelning			-273		-273
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-273</b>		<b>-273</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>76</b>	<b>1 549</b>	<b>5 214</b>		<b>6 839</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>76</b>	<b>1 549</b>	<b>5 214</b>		<b>6 839</b>
Årets resultat			423		423
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>			<b>423</b>		<b>423</b>
Utdelning			-364		-364
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-364</b>		<b>-364</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>76</b>	<b>1 549</b>	<b>5 272</b>		<b>6 897</b>

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN MODERBOLAGET

Mkr	Not 13	2016	2015
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt		341	1 203
Utdelningar som ej reglerats		-480	-387
Erhållna koncernbidrag		-84	-517
Resultat från försäljningar		5	-286
Nedskrivningar koncernföretag		1 640	77
Reserveringar/återförda reserveringar derivat		257	-127
Orealiserade valutakursomräkningar		-	-1
Avsättning till pensioner		-	-
Betald skatt		0	-1 303
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 679</b>	<b>-1 341</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 295	-756
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-289	520
		<b>-2 584</b>	<b>-236</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>-905</b>	<b>-1 577</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Försäljning av koncernföretag		17	1 165
Köp av dotterbolag		-78	0
Lämnade aktieägartillskott		-86	-215
Lämnade långfristiga lån		-	-175
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		-	818
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-147</b>	<b>1 593</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		1 778	375
Amortering av lån		-700	-999
Utdelning		-364	-273
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>714</b>	<b>-897</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-338</b>	<b>-881</b>
Likvida medel vid årets början		376	1 257
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>38</b>	<b>376</b>

# 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 provas löpande för nedskrivningsbehov.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella fordringar och skulder redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Förlustrisk 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 lätttnadsregel 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 eventalförpliktelse.

### 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.

Anteciperad 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	2016	2015
Personalkostnader	-24	-30
Övriga rörelsekostnader	-18	-10
<b>Summa</b>	<b>-42</b>	<b>-40</b>

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

Av administrationskostnaderna om 42 Mkr (40) utgör personalkostnader den största posten, 24 Mkr (30), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter.

Revisorerna har fakturerat 1.6 Mkr till moderbolaget 2016. Resterande revisionsarvode är fakturerat 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	
	2016	%	2015	%
Sverige	3	67	4	50
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>67</b>	<b>4</b>	<b>50</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Mkr	2016		2015	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, VD och vVD	16 723	7 912	17 037	8 062
Övriga anställda	-	-	5 340	2 403
(varav pensionskostnader)		(2 582)		(2 715)
<b>Summa</b>	<b>16 723</b>	<b>7 912</b>	<b>22 377</b>	<b>10 465</b>

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	2016	2015
Utdelningar	2 245	387
Erhållna koncernbidrag	84	517
Resultat från avyttring av andelar	-5	286
Nedskrivningar	-1 862	-286
Återförda nedskrivningar	221	209
<b>Summa</b>	<b>683</b>	<b>1 113</b>

Ränteutgifter och liknande poster, Mkr	2016	2015
<i>Ränteutgifter</i>		
Koncernföretag	157	221
Övriga företag	-	10
Återförda reserveringar undervärde derivat	-	127
Övrigt	-	1
<b>Summa</b>	<b>157</b>	<b>359</b>

Räntekostnader och liknande poster, Mkr	2016	2015
<i>Räntekostnader</i>		
Övriga företag	-219	-263
Reserveringar undervärde derivat	-257	-
Realiserad förändring stängda derivat	-15	-
Övrigt	-	-9
<b>Summa</b>	<b>-491</b>	<b>-272</b>

## NOT 5. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2016	2015
Aktuell skatt	-	-1 303
Uppskjuten skatt	82	-10
<b>Redovisad skatt</b>	<b>82</b>	<b>-1 313</b>

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2016	2015
Resultat före skatt	341	1 203
Skatt 22 %	-75	-265
Utdelningar från koncernföretag	493	85
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	-361	-17
Stängda derivat	-	140
Övrig skatt avseende tidigare år och skatteprocesser	26	-1 319
Försäljningar av dotterföretag	-	63
Övrigt	-1	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>82</b>	<b>-1 313</b>

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	281	26	307
Finansiella instrument	86	56	144
Övriga temporära skillnader	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>368</b>	<b>82</b>	<b>452</b>

## NOT 6. ANDELAR I KONCERNBOLAG

Mkr	16-12-31	15-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	14 370	15 005
Köp	78	1
Försäljningar	-22	-769
Aktieägartillskott	87	133
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>14 513</b>	<b>14 370</b>

Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-8 334	-8 257
Återförda nedskrivningar	221	209
Årets nedskrivningar	-1 862	-286
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 975</b>	<b>-8 334</b>

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 538</b>	<b>6 036</b>
---------------------------------------	--------------	--------------

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.

## SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Direktägda dotterbolag org nr/säte-land	Antal andelar	Andel % <sup>1</sup>	Bokfört värde, Mkr	
			16-12-31	15-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Sthlm	200	100	334	128
Realia AB, 556639-7419, Stockholm	100 000	100	1 506	1 506
Kungsleden Norrlandsfastigheter AB, 556481-1429, Stockholm	1 000	100	-	1 755
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Sthlm	1 000	100	90	62
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
Kungsleden Service AB, 556610-9087, Stockholm	1 000	100	-	1
Realia International BV, BV502052-1156, Nederländerna	2 351	75	-	10
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	255	349
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Sthlm	1 000	100	1 340	1 355
KL Norge Holding AB, 556730-0875, Sthlm	1 000	100	-	6
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844-2957, Stockholm	50 000	100	95	95
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	0	0
Kungsleden Balsberget AB, 556919-3013, Stockholm	50 000	100	1	1
Kungsleden Tannberget AB, 556920-8043, Stockholm	50 000	100	-	0
Kungsleden Alsberget AB, 556919-3021, Stockholm	50 000	100	0	0
Kungsleden Mariaberget AB, 556919-3039, Stockholm	50 000	100	-	2
Kungsleden Vegaholding AB, 556919-3047, Stockholm	50 000	100	135	77
Kungsleden Holdmix AB, 556967-3311, Stockholm	500	100	491	491
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968-3187, Stockholm	500	100	24	24
Kungsleden Holdmix 2 AB, 556974-4526, Stockholm	500	100	6	6
Kungsleden Grönberget Holding AB, 556990-0805, Stockholm	500	100	1	1
Kungsleden Grönberget AB, 556989-0410, Stockholm	500	100	11	11
Kungsleden Tegel AB, 559025-8298, Stockholm	500	100	17	1
Kungsleden Holdmix 3 AB, 559007-2665, Stockholm	500	100	0	1
Kungsleden Holdmix 4 AB, 559055-4431, Stockholm	500	100	0	-
Kungsleden Lustfarm AB, 556654-9720, Stockholm	1 000	100	78	-
Kungsleden Isskrapan AB, 559084-5870, Stockholm	500	100	0	-
<b>Summa</b>			<b>4 538</b>	<b>6 036</b>

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

## NOT 7. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	16-12-31	15-12-31
Fordringar vid årets början	1 833	2 477
Årets säljarreverser	-	175
Omföring till kortfristig fordran	-	-2
Valutakursförändring	-	-1
Årets amorteringar	-	-816
<b>Summa</b>	<b>1 833</b>	<b>1 833</b>

Andra långfristiga fordringar består av koncerninterna fordringar

## NOT 8. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	16-12-31	15-12-31
Förutbetalda kostnader	4	13
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

## NOT 9. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har två (två) 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 2016 eller 2015.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	16-12-31		15-12-31	
	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp
2016			700	-
2017	1 553		375	910
2018				1 000
2019	600	1 000		1 000
2020		2 770		2 770
2021		1 800		1 800
2022		3 500		3 500
2023				-
2024		1 050		1 050
<b>Summa</b>	<b>2 153</b>	<b>10 120</b>	<b>1 075</b>	<b>12 030</b>

## NOT 10. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Andra långfristiga fordringar	2	2			2	2
Fordringar hos koncernföretag	12 583	9 712			12 583	9 712
Övriga fordringar	2	7			2	7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 587</b>	<b>9 721</b>			<b>12 587</b>	<b>9 721</b>
Långfristiga skulder			600	375	600	375
Leverantörsskulder			2	2	2	2
Skulder till koncernföretag			7 902	8 191	7 902	8 191
Övriga skulder <sup>1</sup>			653	1 098	653	1 098
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 157</b>	<b>9 666</b>	<b>9 157</b>	<b>9 666</b>

1. Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till -653 Mkr (-395).

Moderbolagets derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till -653 Mkr (-395).

I koncernens not 21 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

## NOT 11. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	16-12-31	15-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	10 110	8 903
Förfaller till betalning mellan två till fem år	600	375
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 710</b>	<b>9 278</b>

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

## NOT 12. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	16-12-31	15-12-31
Upplupna räntekostnader	8	5
Upplupna personalkostnader	1	2
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

### NOT 13. TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

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

Räntor mm, Mkr	2016	2015
Erhållna utdelningar	2 244	1 931
Erhållna räntor	157	232
Erlagda räntor	-219	-281

### NOT 14. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med dotterbolag, Mkr	2016	2015
Försäljning av varor/tjänster till närstående	34	43
Övrigt, t ex ränta, utdelning, koncernbidrag	2 481	618

Poster i balansräkningen	16-12-31	15-12-31
Fordran på koncernföretag	12 583	9 712
Skulder till koncernföretag	-7 902	-8 191

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.

### NOT 15. STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter, Mkr	16-12-31	15-12-31
Aktier i koncernföretag	2 194	337
<b>Summa</b>	<b>2 194</b>	<b>337</b>

### NOT 16. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser	16-12-31	15-12-31
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	14 358	16 381
<b>Summa</b>	<b>14 358</b>	<b>16 381</b>

### NOT 17. VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	4 849 413 190 kr
Överkursfond	1 549 156 569 kr
Årets resultat	423 099 870 kr
<b>Totalt</b>	<b>6 821 669 629 kr</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per aktie	436 806 604 kr
Överkursfond	1 549 156 569 kr
Balanseras i ny räkning	4 835 706 456 kr
<b>Totalt</b>	<b>6 821 669 629 kr</b>

### NOT 18. HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

Den 6 mars 2017 beslutades på en extra bolagsstämma att genomföra en nyemission av stamaktier med företrädare för Kungsledens aktieägare. Nyemissionen omfattas av teckningsåtaganden från Kungsledens största privata aktieägare Gösta Welandson och Olle Florén med bolag, motsvarande 17,2 procent av nyemissionen. Resterande delen av nyemissionen garanteras av Gösta Welandson med bolag.

Villkoren för emissionen innebär att varje befintlig stamaktie som innehas på avstämningsdagen den 8 mars 2017 berättigar till en (1) teckningsrätt, och fem (5) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny stamaktie. Teckningskursen är 45 kronor på per aktie, vilket vid full teckning motsvarar en total emissionslikvid om cirka 1 638 miljoner kronor före emissionskostnader. Teckningstiden löper under perioden 10–24 mars 2017.

Vid full teckning kommer antalet stamaktier att öka från 182 002 752 till 218 403 302 stamaktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka från 75 834 480 kronor till 91 001 375,83 kronor.

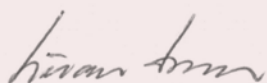
---

# 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 23 mars 2017



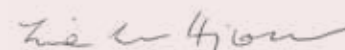
Göran Larsson  
Ordförande



Charlotte Axelsson  
Styrelseledamot



Joachim Gahm  
Styrelseledamot



Liselotte Hjorth  
Styrelseledamot



Lars Holmgren  
Styrelseledamot



Kia Orback Pettersson  
Styrelseledamot



Charlotta Wikström  
Styrelseledamot



Biljana Pehrsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2017  
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kungsleden AB (publ), org nr 556545-1217

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–3, 12–43 samt 54–83 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen, rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2016 till 29 169 Mkr och värdeförändringarna till 1 690 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 99% av de totala tillgångarna per 31 december 2016. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna har analyserats varje kvartal av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 13 samt not 3 avseende särskilda överväganden och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

### Inkomstskatter

Skatttekostnaden enligt koncernens resultaträkning uppgår till 490 Mkr därtill redovisar koncernen 629 Mkr som uppskjuten skattefordran och 1 390 Mkr som uppskjuten skatteskuld. En beskrivning av koncernens skatteberäkning framgår av not 10.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område.

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. De antaganden och bedömningar som företagsledningen gjort kring framtida utnyttjande av underskottsavdrag har analyserats mot beslutade affärsplaner och budgets.

Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

### Förstaårsrevision

Förstagångsrevisioner innebär ett antal överväganden som normalt inte är associerade med återkommande revisioner och är därför ett särskilt betydelsefullt område i revisionen. Vid förstagångsrevisioner krävs tillkommande planeringsaktiviteter för att kunna utveckla ändamålsenlig revisionsstrategi samt revisionsplan. Dessa planeringsaktiviteter inbegriper att inhämta tillräcklig förståelse för bolaget och dess verksamhet inklusive kontrollmiljö och informationssystem; granskning av balansposter vid räkenskapsårets ingång, jämte bedömning av tillämpade redovisningsprinciper samt kommunikation med tidigare revisorer. Vi presenterade vår revisionsplan för bolagets revisionsutskott i maj 2016 och vi har avrapporterat status i revisionen samt väsentliga noteringar i vår granskning kontinuerligt till företagsledningen och bolagets revisionsutskott under året.

I samband med planering av årets revision har vi inhämtat förståelse för verksamhetsrisker och hur dessa påverkar företagets finansiella risker och dess ramverk för intern kontroll. Vårt arbete inkluderade till exempel: interaktion med tidigare revisorer samt genomgång av deras avrapportering inklusive de formella åtgärder som föreskrivs i de regelverk som styr revisionsprocessen vid revisorsbyte; utvärdering av nyckelområden avseende redovisning och revision från tidigare år; granskning av företagsledningens system för intern kontroll för att förstå företagets affärsprocesser och bolagets process för finansiell rapportering.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4–11, 52–53 samt 87–96. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.



## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kungsleden AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 mars 2017

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# DEFINITIONER

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

### Area uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

### Direktavkastning

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

*Direktavkastning för intjäningskapacitet*  
Driftnetto i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

### *Beräkningssätt på utfall*

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheter. Vid delårsbokslut 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 genomsnittlig uthyrningsbar yta.

### Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

### Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

### Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

### Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

### Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

### Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

### Intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten avser att visa egen-skaper hos de fastigheter som innehas vid en viss tidpunkt och dessa fastigheters ekonomiska utfall, räknat över gångna tolv månader. Måttet syftar till att underlätta bedömningen av den aktuella fastighetsportföljen underliggande intjäningskapacitet. Per balansdagen frånträdda fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt tillträdda fastigheter ingår.

Beräkningen baseras på följande övriga förutsättningar:

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

### Intäkter

Hyresintäkter plus övriga intäkter.

### Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

### Snitthyra, kr per kvm

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

### Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala intäkter.

### Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till 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, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

### Belåningsgrad

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

### Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar 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 Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat med avdrag för skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat. Historiken för åren 2012–2014 inkluderar även förvaltningsresultat och skatt i de avvecklade verksamheterna Nordic Modular och Hemsö.

### EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt)

EPRA Earnings dividerat med antal aktier under perioden.

### EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

Redovisat eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

### EPRA NNAV (aktuellt substansvärde) per aktie

Redovisat eget kapital justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt istället för bokförd, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Historiken för åren 2012–2015 är beräknad utifrån den faktiska förändringen av underskottsavdrag respektive temporära skillnader för sålda fastigheter perioden fram till och med 2016.

### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

### Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vägt över året.

### Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie

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

### Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

## ORDLISTA

### Fastighetskostnader

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

### Kategori

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

### Kluster

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

### Kontraktvärde

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 hyresgästanpassningar ingår här.

# GRI-KOMPLEMENT INKLUSIVE EPRA-REDOVISNING

I detta avsnitt avges den kompletterande information som krävs för att Kungsleden ska uppfylla åtagandet att redovisa hållbarhetsarbetet i enlighet med GRIs (Global Reporting Initiative) Core riktlinjer och EPRA:s (European Public Real Estate Association) rekommendationer sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting). Avsnittet omfattar även Kungsledens COP till Global Compact som möter nivå Active.

## GRI-INDEX

Generella standardindikatorer		Kommentar	Hänvisning
G4-1	Uttalande från VD om organisationens hållbarhetsstrategi		sid 4-5
G4-3	Organisationens namn		sid 1
G4-4	Viktigaste produkterna och tjänsterna		sid 1
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor		sid 1
G4-6	Länder där verksamhet bedrivs		sid 1
G4-7	Ägarstruktur och företagsform		sid 44-49
G4-8	Marknader som organisationen är verksam inom.		sid 1
G4-9	Organisationens storlek		sid 1
G4-10	Totalt antal anställda	GC-princip 3, 6	sid 1, 91
G4-11	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal		sid 91
G4-12	Beskriv organisationens värdekedja		sid 6-7
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		sid 2-3
G4-14	Följer organisationen försiktighetsprincipen	GC-princip 7	sid 91
G4-15	Extern utvecklade initiativ som organisationen följer		sid 91
G4-16	Sammanlutningar som organisationen är medlem i		sid 91
G4-17	Entiteter som ingår i redovisningen		sid 16-17
G4-18	Process för definition av innehållet i redovisningen		sid 91
G4-19	Identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter		sid 91
G4-20	Interna avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt		sid 92
G4-21	Externa avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt		sid 92
G4-22	Effekter av förändringar i tidigare redovisad information		sid 92
G4-23	Väsentliga förändringar från föregående redovisning		sid 92
G4-24	Intressegrupper som organisationen har kontakt med		sid 92
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter		sid 92
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		sid 92
G4-27	Viktiga frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter och hur organisationen har hanterat dessa frågor		sid 92
G4-28	Redovisningsperiod		sid 93
G4-29	Publicering av senaste redovisningen		sid 93
G4-30	Redovisningscykel		sid 93
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen		sid 93
G4-32	Redovisningsnivå & GRI-index		sid 93
G4-33	Extern granskning		sid 93
G4-34	Redogörelse för företagets bolagsstyrning		sid 44-49
G4-56	Beskriv organisationens värderingar, uppförandekoder etc.	GC-princip 10	sid 93

GRI index forts.

Specifika standard-indikatorer	EPRA	Beskrivning	Kommentar	Hänvisning
DMA		<b>Ekonomiskt resultat</b>		sid 6-7
G4-EC1		Skapat och distribuerat ekonomiskt värde		sid 93
DMA		<b>Energi</b>		sid 4, 36
G4-EN3	Elec-Abs Elec-Lfl DH&C-Abs DH&C-Lfl Fuels-Abs Fuels-Lfl	Energiförbrukning inom organisationen	GC-princip 8	sid 36, 93
G4-EN6		Projekt för minskad energiförbrukning & resultat	GC-princip 6	sid 93
G4-CRE1	Energy-Int	Energiförbrukning per kvadratmeter		sid 93
DMA		<b>Utsläpp</b>		sid 36
G4-EN15	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-Lfl	Direkta växthusgasutsläpp	GC-princip 7, 8	sid 94
G4-EN16	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-Lfl	Indirekta växthusgasutsläpp från energiproduktion	GC-princip 7, 8	sid 94
G4-CRE3	GHG-Int	Växthusgasutsläpp per kvadratmeter		sid 93
DMA		<b>Miljöpåverkan från produkter &amp; tjänster</b>		sid 36
G4-EN27		Genomförda åtgärder för att minska miljöpåverkan från fastigheterna	GC-princip 9	sid 36
DMA		<b>Markföroreningar &amp; sanering</b>		sid 94
G4-CRE5		Förorenad & sanerad mark		sid 94
DMA		<b>Märkning av produkter &amp; tjänster</b>		sid 36, 94
G4-CRE8	Cert-tot	Antal och andel miljöcertifierade fastigheter		sid 94
DMA		<b>Kunders hälsa &amp; säkerhet</b>		sid 37
G4-PR2		Avvikelser från lagar, regler eller rutiner rörande kunders hälsa & säkerhet		sid 95
G4-PR5		Resultat från kundundersökningar		sid 95
DMA		<b>Anställdas hälsa &amp; säkerhet</b>	GC-princip 4, 5	sid 37
G4-LA6		Sjukfrånvaro & arbetsrelaterade skador, olyckor & sjukdomar		sid 95
G4-CRE6		Andel som arbetar enligt ett ledningssystem för hälsa & säkerhet	GC-princip 4, 5	sid 95
DMA		<b>Kompetensutveckling för anställda</b>		sid 95
G4-LA10		Program för kompetensutveckling		sid 95
G4-LA11		Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal	GC-princip 6	sid 95
DMA		<b>Mångfald &amp; jämställdhet</b>	GC-princip 1, 2, 4	sid 37
G4-LA12		Sammansättning av företaget uppdelat på kön & åldersgrupp	GC-princip 6	sid 95
G4-HR3		Antal fall av diskriminering	GC-princip 6	sid 95
DMA		<b>Leverantörsbedömning avseende arbetsvillkor</b>		sid 37
DMA		<b>Anti-korruption</b>		sid 37
G4-SO3		Andel av verksamheten som analyserats avseende risk för korruption	GC-princip 10	sid 95
G4-SO4		Information & utbildning om riktlinjer mot korruption	GC-princip 10	sid 95
G4-SO5		Bekräftade fall av korruption & genomförda åtgärder	GC-princip 10	sid 95

**ORGANISATIONSPROFIL**  
**G4-10 Totalt antal anställda**

	Enhet	2016	2015	2014
<b>Totalt antal anställda</b>	<b>st</b>	<b>110</b>	<b>102</b>	<b>95</b>
<b>Varav kvinnor</b>	<b>st</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>51</b>
Antal tillsvidareanställda	st	54	52	50
- Varav heltid	st	53	52	49
- Varav deltid	st	1	0	1
Antal visstidsanställda	st	2	2	1
<b>Varav män</b>	<b>st</b>	<b>54</b>	<b>48</b>	<b>44</b>
Antal tillsvidareanställda	st	54	47	44
- Varav heltid	st	53	47	44
- Varav deltid	st	1	0	0
Antal visstidsanställda	st	0	1	0

**G4-11 Antal anställda som omfattas av kollektivavtal**  
 Samtliga av Kungsledens 110 anställda omfattas av kollektivavtal.

**G4-14 Försiktighetsprincipens tillämpning**  
 Kungsleden har undertecknat FN:s Global Compact, vars miljö-  
 åtagande utgörs bland annat av försiktighetsprincipen.

**G4-15 Externt utvecklade initiativ som organisationen följer**  
 Global Compact, Global Reporting Initiative, EPRA, LEED, Byggvarubedömningen.

**G4-16 Sammanslutningar som organisationen är medlem i**  
 Fossilfritt Sverige, Sweden Green Buildings Council, Forum för hållbara städer, sammanslutningar där Kungsleden har en aktiv roll i organisationens styrande organ.

**VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR**

**G4-18 Process för definition av redovisningens innehåll**

**G4-19 Identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter**

Redovisningens innehåll baseras på en väsentlighetsanalys genomförd 2015. Väsentlighetsanalysen utgjordes av en konkurrensanalys och en bedömning av Kungsledens nuvarande hållbarhetsarbete, samt synpunkter från två arbetsmöten med representanter för ekonomi, HR, miljö, juridik, kommunikation och marknad. Vid arbetsmötena behandlades även underlag från intervjuer med hyresgäster och enkätundersökningar till investerare och kapitalmarknadsanalytiker i samband med årsstämma och kapitalmarknadsdagar. Kungsleden för en löpande dialog med sina intressenter och har kompletterat väsentlighetsanalysen och urvalet av aspekter med bedömningar från dessa.

Under 2016 kopplades det befintliga hållbarhetsarbetet till FNs globala mål för hållbar utveckling. De mål som bedömdes som mest relevanta för Kungsleden var Jämställdhet, Hållbar energi för alla, Minskad ojämlikhet, Hållbara städer och samhällen.

**Kungsleden och globala målen för hållbar utveckling**



**MÅL 5: Jämställdhet**

Kungsleden bidrar till jämställdhet genom att vara ett föredöme för svensk näringsliv och fortsätta arbeta proaktivt för att kvinnor och män ska ges lika möjlighet till arbete och karriär.

**MÅL 7: Hållbar energi för alla**

Kungsleden kan genom justering av befintlig teknik och investeringar i energieffektiva anläggningar minska energianvändningen i fastigheterna. Kungsleden kan köpa förnybar energi till fastighetsbeståndet för att gynna omställningen av energimixen till mer förnybar energi samt bidra med lokal egenproducerad energi.

**MÅL 11: Hållbara städer och samhällen**

Kungsleden som stor och långsiktig fastighetsägare har stor möjlighet att påverka kollektivtrafik i närheten av ägda fastigheter. Kungsleden har även möjlighet att verka för planering, inkludering, resurseffektivitet och resiliens.

**MÅL 10: Minskad ojämlikhet**

Genom att aktivt arbeta med levande stadsrum där spontana möten mellan människor oavsett bakgrund kan ske möjliggör Kungsleden möten som bidrar till minskad ojämlikhet. Kungsleden arbetar även aktivt med en öppen företagskultur som är inkluderande och skapar förutsättningar för människor i utanförskap att komma in på arbetsmarknaden.

**G4-20 Interna avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt****G4-21 Externa avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt****Aspekternas påverkan hos olika intressenter**

Kungslédens hållbarhetsaspekt	Internt	Kunder	Leverantörer	Samhälle	Ägare
Energi	●	●		●	
Utsläpp	●	●	●	●	
Miljöpåverkan från produkter och tjänster		●			
Markförorening och sanering	●			●	●
Märkning av produkter och tjänster	●	●			
Anti-korruption	●	●	●	●	●
Leverantörsbedömning av arbetsvillkor			●		
Mångfald & jämställdhet	●			●	
Kompetensutveckling för anställda	●	●		●	
Anställdas hälsa och säkerhet	●				
Kunders hälsa och säkerhet	●	●			
Ekonomiskt resultat	●			●	●

Tabellen visar var Kungslédens väsentliga hållbarhetsaspekter har direkt påverkan på olika intressegrupper.

**G4-22 Effekter av förändringar i tidigare redovisad information****G4-23 Väsentliga förändringar från föregående redovisning**

Se förändringar i metod för G4-CRE3

**KOMMUNIKATION MED INTRESSETER****G4-24 Intressegrupper som organisationen har kontakt med****G4-25 Princip för identifiering och urval av intressenter****G4-26 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter****G4-27 Viktiga frågor som lyfts och organisationens respons**

Intressentgrupp	Forum för dialog	Viktiga frågor
Ägare, investerare och analytiker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årsstämma</li> <li>• Regelbundna möten</li> <li>• Löpande kontakter</li> <li>• Kapitalmarknadsdag</li> <li>• Årsredovisning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Långsiktig stabil affärsmodell, mål och strategi</li> <li>• Finansiering</li> <li>• Tillväxt</li> <li>• Resultat</li> <li>• Hållbarhet och bolagsstyrning</li> <li>• Informationsgivning</li> </ul>
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minst årligt utvecklingssamtal och lönesamtal</li> <li>• Löpande</li> <li>• Personalkonferenser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möjligheter till utbildning och kompetensutveckling</li> <li>• Lön &amp; förmåner</li> <li>• Balans mellan arbete och fritid</li> <li>• Mångfald</li> <li>• Struktur och verktyg</li> <li>• Hälsa och säkerhet</li> <li>• Kundservice</li> <li>• Affärsetik</li> </ul>
Samhället	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontakter med näringsliv och beslutsfattare</li> <li>• Hemsida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Långsiktighet</li> <li>• Energi och miljöeffektivitet</li> <li>• Innovation</li> <li>• Närsamhället</li> <li>• Tillgänglighet och säkerhet</li> <li>• Antikvariska och arkitektoniska värden</li> <li>• Ett levande närsamhälle</li> <li>• Mångfald och arbetstillfällen</li> </ul>
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakter</li> <li>• Krav i upphandling enligt Kungslédens mallar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Långsiktig och stabil partner</li> <li>• Kundservice</li> <li>• Energianvändning</li> <li>• Affärsetik</li> <li>• Arbetsmiljörisker</li> </ul>
Kunder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ändamålsenliga lokaler</li> <li>• Stabil hyresvärd</li> <li>• Tillgänglighet</li> <li>• Affärsetik</li> <li>• Hälsosamma och säkra lokaler</li> <li>• Kostnadseffektivitet</li> <li>• Energianvändning</li> <li>• Avfallshantering</li> <li>• Utsläpp</li> <li>• Kundservice</li> </ul>



## REDOVISNINGSPROFIL

### G4-28 Redovisningsperiod

### G4-29 Publicering av Senaste redovisning

### G4-30 Redovisningscykel

Kungsledens års- och hållbarhetsredovisning avser perioden 1 januari till 31 december 2016. Redovisningen avges årligen. Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades på [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se) den 23 mars 2016.

### G4-31 Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen

Maria Sandell, hållbarhetschef  
E-post: [maria.sandell@kungsleden.se](mailto:maria.sandell@kungsleden.se)  
Telefon: 08-503 052 00  
Webb: [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

### G4-32 Redovisningsnivå och GRI-index

### G4-33 Extern granskning

Kungsleden redovisar sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI:s redovisningsalternativ Core. Ett fullständigt GRI-index finns i årsredovisningen för 2016, på sidorna 89–90. Årsredovisningen utgör den fullständiga hållbarhetsredovisningen för 2016. Redovisningen är inte bestyrkt av tredje part.

### G4-56 Beskrivning av organisationens värderingar, uppförandekoder etc.

Under 2016 har ett omfattande implementeringsarbete genomförts av Kungsledens värdegrund; professionalism, omtanke, glädje. Workshops har genomförts med respektive enhet och med beskrivning av vad värdegrunden innebär för respektive befattning. Workshops har även genomförts med alla ledare på Kungsleden om hur värdegrunden ska efterlevas i rollen som ledare på Kungsleden. Under 2016 antogs även en ny uppförandekod, (Se vidare G4-SO4).

## SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR

### EKONOMISK UTVECKLING

#### G4-EC1 Skapat och distribuerat ekonomiskt värde

Alla företag har en direkt påverkan på samhällsekonomin genom exempelvis skatter, utbetalningar till affärspartners samt lön, pension och sociala avgifter för bolagets anställda. Diagrammet nedan visar hur Kungsledens intäkter under 2016 har fördelats på olika intressentgrupper.

FÖRDELNING AV KUNGSLEDENS INTÄKTER 2016, MKR

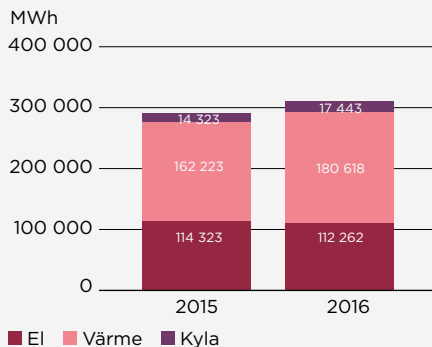


Direkt tillskapat värde uppgick till 3 268 Mkr och behållet ekonomiskt värde uppgick till 1 555 Mkr under 2016.

## ENERGI

### G4-EN3 Energianvändning inom organisationen

ENERGIFÖRBRUKNING



### G4-EN6 Projekt för minskad energianvändning och resultat

Under 2016 har vi genomfört 46 investeringar i energiprojekt som genererat besparingar om 11,2 GWh till en kostnad om 36,5 Mkr. Därutöver har Kungsleden rutiner att minst två gånger per år justera samtliga anläggningar och justera funktionen i befintliga anläggningar. Totalt har energiprojekten och injustering av befintliga anläggningar.

### G4-CRE1 Energiprestanda i byggnader

### G4-CRE3 Utsläppsintensitet i byggnader

Inköpt energi per kvm:

**155** kWh/kvm

Utsläpp per kvm:

**9,7** CO<sub>2</sub>/kvm

Minskad energianvändning per kvadratmeter är delvis hänförligt till förändringar i beräkningsmodell, men även en följd av energieffektiviseringar i fastigheterna och en förändrad fastighetsportfölj. Med klimatkorrigerade siffror har energianvändningen i jämförbart bestånd minskat med 3 procent under perioden 2015–2016. Utsläppen per kvadratmeter har stigit något vilket dels beror på en kall vinter och en varm sommar i de regioner där Kungsleden har fastigheter, vilket ger ett ökat energibehov, men även beroende av en förändrad energimix från fjärrvärmeleverantörerna och en delvis förändrad fastighetsportfölj.

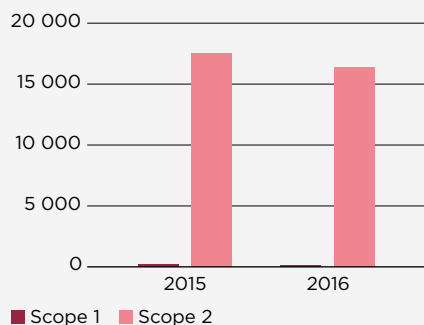
## KOLDIOXIDUTSLÄPP

### G4-EN15 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) G4-EN16 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Växthusgasutsläpp per scope (ton CO <sub>2</sub> E)	2016	2015
Scope 1	129	226
Scope 2	16 383	17 517
<b>Totalt</b>	<b>17 513</b>	<b>17 743</b>

Tabellen visar växthusgasutsläpp totalt och fördelat på respektive Scope.

## VÄXTHUSGASUTSLÄPP PER SCOPE (TON CO<sub>2</sub>E)



Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Olja som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt olja och system för vidaredebitering.	Eldningsolja: 0,268 ton CO <sub>2</sub> /MWh  Källa: SCB, Omräkning av SCBs energistatistik till koldioxidutsläpp, 2009-05-29 v.2
Scope 1	Tjänsteresor med företagsbilar och förmånsbilar.	Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av mätarställningar och resor med förmånsbilar utgår ifrån system för milersättning.	Växthusgasutsläpp avser körd sträcka och respektive biltillverkarens uppgifter om utsläpp per kilometer.  Källa: Respektive biltillverkare
Scope 2	El som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt el och system för vidaredebitering.	Ursprungsmärkt förnybar el: 4 g CO <sub>2</sub> /kWh  Källa: Dinel
Scope 2	Fjärrvärme som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt fjärrvärme och system för vidaredebitering.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme.

## MARKFÖRORENINGAR OCH SANERING

### G4-CRE5 Förorenad och sanerad mark

Under 2016 kategoriserades samtliga ägda fastigheter efter föroreningsituationen i någon av 5 följande kategorier.

- Kategori 1: Konstaterade föroreningar som kräver behandling
- Kategori 2: MIFO klass 1 och 2 eller annat motiv till att utredning kommer att krävas. Ev kännedom om en förorening som kräver kontrollprogram
- Kategori 3: MIFO klass 3 eller 4 eller konstaterade föroreningar som inte kräver åtgärd
- Kategori 4: Risk för föroreningar, men inget konstaterat och ingen branschklass
- Kategori 5: Inga kända föroreningar och ingen anledning till misstanke

Bedömningen baserades på handlingar i offentliga register samt internt material och utredningar. Kungsleden har inga föreläggande om sanering av förorenad mark. Ingen av fastigheterna i portföljen är idag klassad i kategori 1.

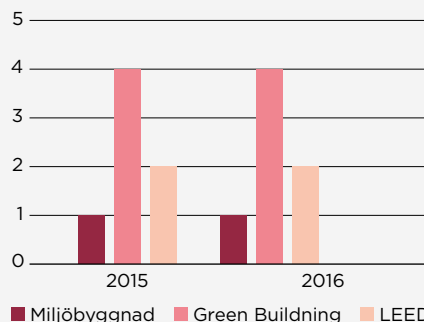
## MÄRKNING AV PRODUKTER OCH TJÄNSTER

### G4-CRE8 Antal och andel miljöcertifierade fastigheter

Kungsleden har de senaste åren arbetat med olika miljöklassningssystem beroende på förutsättningarna i respektive byggnad. I beståndet finns i nuläget LEED-klassade byggnader både för nyproduktion och existerande byggnader samt byggnader certifierade enligt Miljöklassad byggnad Silver och EU:s Green Building. I alla stora projekt utvärderar vi möjligheten till LEED-klassning i samband med ombyggnation/nybyggnation. LEED är ett internationellt system som täcker många aspekter inom miljöområdet och har starkt anseende internationellt.

10 procent av fastighetsportföljen har någon miljöklassificering baserat på värde.

### ANTAL MILJÖKLASSIFICERADE FASTIGHETER



## KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET

### G4-PR2 Avvikelser från lagar, regler eller rutiner rörande kunders hälsa och säkerhet

Inga avvikelser avseende lagar, regler eller rutiner rörande kunders hälsa och säkerhet har skett under 2016.

### G4-PR5 Resultat från kundundersökningar

Under 2016 genomfördes en kundundersökning där kunderna gav Kungsleden betyget 62 beträffande miljöhänsyn, vilket kan jämföras med fastighetsbranschen i sin helhet som har ett genomsnitt på 67 för miljöhänsyn. Jämfört med föregående år har Kungsleden förbättrats 3 enheter jämfört med branschen i sin helhet som förbättrades 1 enhet i genomsnitt. Under 2017 kommer Kungsleden att informera tydligare kring det miljö- och hållbarhetsarbete som genomförs såväl lokalt som för företaget i sin helhet.

## ANSTÄLLDAS HÄLSA OCH SÄKERHET

### G4-LA6 Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador, olyckor och sjukdomar

	Ordinarie arbetstid (timmar)	Långtids-sjukfrånvaro (timmar)	Total sjukfrånvaro (timmar)	Total sjukfrånvaro/ordinarie arbetstid (%)
Summa kvinnor	105 061	755	3 298	3,14
Summa män	94 917	0	932	0,98
<b>Totalt</b>	<b>199 978</b>	<b>755</b>	<b>4 230</b>	<b>2,12</b>

### G4-CRE6 Andel som arbetar enligt ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Kungsleden följer arbetsmiljölagen och har därmed skyddsombud i enlighet med denna.

## KOMPETENSUTVECKLING FÖR ANSTÄLLDA

### G4-LA10 Program för kompetensutveckling

### G4-LA11 Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal

Kungsleden har en intern process för kompetensutveckling med ett tillhörande digitalt stödverktyg som är tillgängligt för alla anställda. På Intranätet publiceras ett fastslaget HR-år, som tydliggör för alla vad som ska göras vid olika tidpunkter på året. Under 2016 har 83 procent av de anställda haft utvecklingssamtal. Vid avslut av anställningar erbjuds individanpassat stöd.

## MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

### G4-LA12 Sammansättning av företaget uppdelat på kön och åldersgrupp

	2016	2015	2014
<b>Styrelse</b>			
Antal kvinnor	4	4	4
- Varav under 30 år	0	0	0
- Varav 30-50 år	0	0	0
- Varav över 50 år	4	4	4
Antal män	3	3	3
- Varav under 30 år	0	0	0
- Varav 30-50 år	0	0	1
- Varav över 50 år	3	3	2
<b>Ledning</b>			
Antal kvinnor	5	5	5
- Varav under 30 år	0	0	0
- Varav 30-50 år	5	5	5
- Varav över 50 år	0	0	0
Antal män	5	6	6
- Varav under 30 år	0	0	0
- Varav 30-50 år	2	2	2
- Varav över 50 år	3	4	4
<b>Övriga medarbetare</b>			
Antal kvinnor	51	49	46
- Varav under 30 år	6	3	3
- Varav 30-50 år	39	39	37
- Varav över 50 år	6	7	6
Antal män	49	42	38
- Varav under 30 år	5	3	2
- Varav 30-50 år	28	23	20
- Varav över 50 år	16	16	16
<b>Totalt antal</b>	<b>110</b>	<b>102</b>	<b>95</b>

### G4-HR3 Fall av diskriminering

Inga fall av diskriminering rapporterades under året.

## ANTIKORRUPTION

### G4-SO3 Andel av verksamheten som har analyserats avseende risk för korruption

### G4-SO4 Information och utbildning om riktlinjer mot korruption

### G4-SO5 Bekräftade fall av korruption och genomförda åtgärder

Under 2016 utvecklade Kungsleden en ny uppförandekod för leverantörer, vilken i stora drag ansluter sig till Fastighetsägarnas uppförandekod. Koden har presenterats för mer än 150 leverantörer i samband med fem leverantörsträffar på olika orter i Sverige. Under leverantörsträffarna diskuterades, utöver uppförandekoden, Kungsledens värdegrund och riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder samt arbetsmiljöplaner, elektroniskt register över personal på byggarbetsplatserna och ordnings- och skyddsregler på Kungsledens arbetsplatser. Varje leverantör ska signera uppförandekoden innan de accepteras som leverantör till Kungsleden.

Utöver uppförandekoden för leverantörer har Kungsleden under 2016 antagit riktlinjer för relationsskapande åtgärder, riktlinjer för bisysslor och jäv samt en ny inköspolicy. Samtliga anställda har fått information om och genomgått utbildning kring de nya riktlinjerna. I samband med införandet av dessa nya riktlinjer har Kungsleden etablerat ett etiskt råd som hanterar frågor och incidenter om affäretiska frågeställningar.

Kungsleden har under 2016 utfört en genomlysning av korruptionsrisker inom företaget. Intervjuresultatet har sammanställts och analyserats och resulterat i en handlingsplan, vilken omfattar bland annat det interna arbetet kring värderingar. Som grund för arbetet med värderingar ligger en ny extern och intern uppförandekod, som ska minimera risken för oönskat agerande. Med det tydliggörande av organisationens värderingar och ståndpunkt som gjorts under 2016, har ett antal fall av beteenden i strid med företagets värderingar på individnivå identifierats och hanterats i enlighet med uppförandekodens föreskrifter.

Värderingsarbetet har även preciserats ytterligare i en uppförandekod för leverantörer och andrainerna riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder.

## HÅLLBARHETSNYCKELTAL ENLIGT EPRA

Kungsleden rapporterar från och med 2016 fördjupade hållbarhetsnyckeltal för bolaget utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting).

### EPRA PERFORMANCE MEASURES

Kungsleden rapporterar hållbarhetsnyckeltal för 15 av EPRA indikatorer; sBPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt andel miljöcertifierade byggnader uppställt enligt de senaste riktlinjerna från EPRA; sBPR.

### EPRA OVERARCHING RECOMMENDATIONS

#### Organisational boundary

Redovisningens avgränsning härrör sig till fastigheter där Kungsleden har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Kungsleden har valt denna omfattning då de ger oss bäst förutsättningar att redovisa och säkerställa statistik som Kungsleden direkt kan påverka. Andra fastigheter där kunden är ansvarig för avtal för leverans av energi, vatten och avfall är inte inkluderat. När kunden är ansvarig för avtalen äger inte Kungsleden mätdata och har därför svårt att redovisa resultat.

#### Coverage

För de fastigheter som Kungsleden äger och förvaltar pågår det ett löpande aktivt arbete med att få tillgång till relevant mätdata.

Tillgänglig mätdata är något vi värdesätter eftersom det skapar förutsättningar för en effektiv och god förvaltning i våra fastigheter.

Idag har Kungsleden tillgång till mätdata för stora delar av portföljen. Andelen av fastigheterna som ingår i indikatorerna redovisas till respektive nyckeltal. Kungsleden har dock inte tillgång till mätdata för samtliga fastigheter. Främst saknas mätning av avfall på grund av att avfallsentreprenörerna inte kan leverera statistik till samtliga fastigheter. Kungsleden arbetar kontinuerligt för att få tillgång till all relevant mätdata i så stor utsträckning som möjligt.

Totalt ägde Kungsleden 269 objekt vid utgången av 2016 samt 291 objekt vid utgången av 2015, exklusive mark.

#### Estimation of landlord-obtained utility consumption

All mätdata som redovisas är uppmätt och säkerställd. Inga uppskattningar har gjorts.

### Third party assurance

Kungsledens indikatorer rapporterade enligt EPRA är inte kontrollerade av tredje part.

### Boundaries - reporting on landlord and tenant consumption

Kungsleden rapporterar för den energi som köps av hyresvärderna, Kungsleden. Kungsleden redovisar inte hyresgästers egen elförbrukning då vi huvudsakligen inte har tillgång till denna statistik. Kungsleden kan inte direkt påverka hyresgästens elförbrukning, vilket gör statistiken till viss del mindre relevant. Se EPRA-tabell för data som redovisas.

### Normalisation

Kungsleden använder SMHI graddagar för normalisering av energi för uppvärmning.

### Analysis - Segmental analysis (by property type, geography)

Kungsleden redovisar hållbarhetsdata i enlighet med byggnadstyperna kontor- och industri/lager, handel samt övrigt.

### Disclosure on own offices

Kungsledens egna kontor inkluderas i statistiken, men särredovisas ej.

### Narrative on performance

Förändringarna från 2015 till 2016 avseende hållbarhetsnyckeltalen och de besparingar som uppnått framgår i detta index för 2016. Inga justeringar har gjorts av de data som redovisas.

### Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports

Redovisning av hållbarhetsnyckeltal i enlighet med EPRA sBPR formuleras i detta index som ingår i årsredovisningen för 2016.

### Reporting period

Redovisning av hållbarhetsnyckeltal i enlighet EPRA sBPR avser kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december.

## KOMPLETTERANDE EPRA DATA

EPRA	Beskrivning	Enhet	Fastighetstyp: Handel & Butik	Fastighetstyp: Industri & Lager	Fastighetstyp: Kontor	Fastighetstyp: Övrigt
Elec-Abs	Elektricitet absolut data	MWh	10 364	26 350	72 879	2 669
Elec-Lfl	Elektricitet like for like	MWh	9 733	23 669	62 722	2 669
DH&C-Abs	Fjärrvärme och fjärrkyla absolut data	MWh	13 100	60 043	119 468	5 029
DH&C-Lfl	Fjärrvärme och fjärrkyla like for like	MWh	11 487	54 733	94 103	5 029
Fuels-Abs	Utsläpp absolut data	MWh	48	372		
Fuels-Lfl	Utsläpp like for like	MWh	48	372		
Energy-Int	Energiintensitet	kWh/kvm	164	145	159	181
GHG-Dir-Abs	Direkta utsläpp absolut data	Ton CO <sub>2</sub>	8	99		
GHG-Indir-Abs	Indirekta utsläpp absolut data	Ton CO <sub>2</sub>	537	6 287	9 396	163
GHG-Dir-Lfl	Direkta utsläpp like for like	Ton CO <sub>2</sub>	8	99		
GHG-Indir-Lfl	Indirekta utsläpp like for like	Ton CO <sub>2</sub>	413	5 952	7 594	162
GHG-Int	Utsläppsintensitet	KgCO <sub>2</sub> /kvm	4	11	8	4
Water-Abs	Vatten absolut data	m <sup>3</sup>	55 514	128 714	417 657	16 646
Water-Lfl	Vatten like for like	m <sup>3</sup>	52 237	119 331	345 368	16 646
Water-Int	Vattenintensitet	m <sup>3</sup> /kvm	545	288	478	457

---

# INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

---

Årsstämman i Kungsleden AB (publ) äger rum tisdagen den 25 april 2017 klockan 14.00 på Kungsledens huvudkontor på Warfvings 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 onsdagen den 19 april 2017, dels anmäla sitt deltagande senast onsdagen den 19 april 2017 via

[www.kungsleden.se/arsstamma2017](http://www.kungsleden.se/arsstamma2017)

eller till bolaget per post:

Kungsleden AB (publ)

Att: Sara Cederquist

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 onsdagen den 19 april 2017. Observera att eventuell fullmakt skall vara daterad och insändas i original. Fullmaktsformulär finns tillgängligt att ladda ner på bolagets webbplats [www.kungsleden.se/arsstamma2017](http://www.kungsleden.se/arsstamma2017).

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 onsdagen den 19 april 2017, vilket innebär att förvaltaren måste underättas 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

Med stöd av Kungsledens utdelningspolicy och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor (2,00) per aktie för räkenskapsåret 2016.

Som avstämningsdag för utdelningen föreslås torsdagen den 27 april 2017. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB onsdagen den 3 maj 2017.

# kungsleden.se

---

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

Följ oss även på:



## Kalendarium

---

Årsredovisning  
2016  
**28 mars 2017**

Delårsrapport  
1 jan–31 mar 2017  
**25 april 2017**

Delårsrapport  
1 jan–30 sep 2017  
**25 oktober 2017**

Årsstämma  
2017  
**25 april 2017**

Delårsrapport  
1 jan–30 jun 2017  
**12 juli 2017**

## Kontakt

---

**Huvudkontor**  
Warfvinges väg 31  
Box 704 14  
107 25 Stockholm  
Tel 08-503 052 00  
Fax 08-503 052 01

**Biljana Pehrsson**  
vd  
08-503 052 04

**Anders Kvist**  
vvd, ekonomi-/finansdirektör  
08-503 052 11

**Ylva Sarby Westman**  
vvd, chef fastighetsinvestering  
08-503 052 27

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

**Marie Mannholt**  
kommunikations- och marknadschef  
08-503 052 20

# KUNGSLEDEN