

HALVÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2016

Q2:2016

*"Det är bra tempo i verksamheten
och nettouthyrningen utvecklas starkt"*

BILJANA PEHRSSON, VD

KUNGSLEDEN

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI–30 JUNI 2016

ANDRA KVARTALET I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 609 Mkr (560) och driftnettot steg med 10 procent till 397 Mkr (362)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 24 procent och uppgick till 250 Mkr (202), motsvarande 1,37 kr (1,11) per aktie
- Värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 415 (412) Mkr, framför allt tack vare lägre avkastningskrav samt förbättrade framtida kassaflöden och investeringar
- Periodens resultat minskade till 384 Mkr (596), motsvarande 2,11 kr (3,27) per aktie. Resultatet minskade främst till följd av att fallande långräntor innebar realiserade negativa värdeförändringar på ränteswappar om -183 Mkr (187)
- Nettouthyrningen uppgick till 32 Mkr (-2)

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER ANDRA KVARTALET

- Den nybyggda kontorsfastigheten Isblocket i Hyllie i Malmö tillträdde den 1 april med fullt uthyrda kontorsytor
- Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med Kista Hotel Apartments om att hyra fastigheten Holar 1 i Kista, om 6 000 kvm, för att öppna ett lägenhetshotell
- Nettouthyrningen uppgick till 32 Mkr tack vare stark nyuthyrning och begränsade uppsägningar för avflytt i beståndet
- Icke-strategiska fastigheter avyttrades till ett värde av 193 Mkr med en vinst om 29 Mkr. Det innebär att den geografiska koncentrationen minskas till 60 kommuner efter frånträden
- * Ett icke säkerställt treårigt obligationslån om 600 Mkr inom en låneram om 1 miljard kronor emitterades

ANDRA KVARTALET

609

Hyresintäkt i Mkr (560). Ökning med 9 procent.

250

Förvaltningsresultat i Mkr (202). Förbättring med 24 procent.

415

Värdeförändringar i fastigheter i Mkr. Värdeökningen motsvarar 1,5 procent.

HALVÅRSPERIODEN

1 222

Hyresintäkt i Mkr (1 085). Ökning med 13 procent.

486

Förvaltningsresultat i Mkr (377). Förbättring med 29 procent.

939

Värdeförändringar i fastigheter i Mkr. Värdeökningen motsvarar 3,3 procent.

NYCKELTAL	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
FINANSIELLA						
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,37	1,11	2,67	2,07	5,91	5,31
Periodens resultat, kr per aktie	2,11	3,27	4,23	4,90	2,10	2,78
Eget kapital, kr per aktie	53,51	53,41	53,51	53,41	53,51	51,28
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr per aktie	62,53	59,99	62,53	59,99	62,53	56,76
Avkastning på eget kapital, %	15,8	24,9	16,1	19,0	3,9	5,5
Driftnetto - fastigheter, Mkr	397	362	785	695	1 635	1 545
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,4	3,0	2,3	3,3	2,9
FASTIGHETSRELATERADE						
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,8	91,1	91,4	90,1	93,7	93,2
Hyresintäkt, kr/kvm					1 072	987
Fastighetskostnad, kr/kvm					311	287

Generell definitionslista finns på sidan 22.

VD-ORD

Kungsledens positiva utveckling fortsatte under andra kvartalet. Nyuthyrningen och nettouthyrningen är god, utvecklingsprojektet går enligt plan och förvaltningsresultatet ökade med 24 procent. Jag kan konstatera att det är bra tempo i verksamheten och nettouthyrningen utvecklas starkt.

Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 250 miljoner kronor (202). Resultatförbättringen beror framför allt på ett högre driftnetto till följd av ökade hyresintäkter tack vare större andel kontorsfastigheter i Stockholm.

Fastighetsbeståndets värde steg med 415 miljoner kronor under kvartalet. Nästan två tredjedelar av värdeökningen hänförs till fastigheter i våra kluster. Värdeökningen beror till ungefär lika stor del på förbättrade framtida kassaflöden och investeringar som på lägre avkastningskrav. Hyrespotentialen är god i våra prioriterade och största marknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Därmed är också den långsiktiga värdepotentialen god.

Vi har under kvartalet emitterat ett obligationslån. Likviden ska användas till att refinansiera obligationslån som förfaller samt till allmänna bolagsändamål.

STRATEGI: KLUSTER SOM BERIKAR

Vår strategi innebär att koncentrera fastighetsbeståndet till kluster på tillväxtorter, i lägen med god tillgänglighet och hög efterfrågan på lokaler. Genom att ha ett långsiktigt perspektiv och kontinuerligt förädla och aktivt förvalta våra fastigheter bidrar vi till att utveckla inte bara fastigheterna, utan även miljöerna mellan husen. På så vis skapar vi attraktiva platser som berikar människors arbetsdag och lägger grunden för en hög totalavkastning.

Vi har under kvartalet fortsatt att koncentrera fastighetsbeståndet och lämnat fem kommuner. Vi finns nu i 60 kommuner och målet är att på sikt koncentrera beståndet till de tre storstadsregionerna och därtill ett 15-tal kommuner. Totalt har vi under kvartalet sålt icke-strategiska fastigheter och bostadsbyggrätter till ett värde av 193 miljoner kronor, med en vinst om 29 miljoner kronor. Fastighetsportföljens totala värde uppgår nu till 28,3 miljarder kronor med mer än tre fjärdelar av värdet i prioriterade regioner. Stockholm står för 43 procent och de elva klustren för 62 procent av portföljen.

Vi förstärker löpande vår organisation i klustren. Under kvartalet etablerade vi bland annat ett lokalkontor i Gärdet/Frihamnen. Klusterstrategin gör att Kungsleden växer sig allt starkare.

FORTSATT STARK HYRESUTVECKLING

Hyresmarknaden fortsätter att vara mycket stark i våra viktigaste regioner tack vare låga vakanser i marknaden och hög efterfrågan på lokaler. Nyuthyrningarna uppgick till 48 miljoner kronor, avflyttningen minskade och nettouthyrningen blev 32 miljoner kronor. Särskilt stor har efterfrågan varit i våra kluster där nettouthyrningen var 28 miljoner kronor.

Totalt ökade hyresintäkterna med 9 procent till 609 miljoner kronor (560) under kvartalet. Vi har i kvartalet omförhandlat hyresavtal till ett värde av 28,3 miljoner kronor med en hyresökning på 6 procent i genomsnitt. Hyresintäkterna i justerat jämförbart bestånd ökade med 1,4 procent.

I Hyllie i Malmö är den nybyggda fastigheten Vagnslidret 1 (Isblocket), som vi köpte för ett år sedan, nu fullt uthyrd. Fastigheten kunde värdemässigt skrivas upp med 36 miljoner kronor tack vare högre hyror och lägre avkastningskrav.

På Warfvinges väg i Stockholm har vi hyrt ut 750 kvadratmeter till restaurangoperatören Matdistriktet i Stockholm i fastigheten Lustgården 12. Restaurangen blir en destination för mat och möten och ett viktigt bidrag till en attraktiv och levande miljö på västra Kungsholmen.

UTVECKLINGSPROJEKT I GENOMFÖRANDESKEDE Fastighetsutveckling blir allt viktigare för oss och flera projekt har tagit stora steg framåt under kvartalet.

I Växjö har vi en vision om att omvandla den mindre välfungerande Tegnégallerian till en attraktiv handels- och mötesplats med butiker som vänds mot gågatan. Efter kvartalets utgång tecknade vi avtal med en tongivande ankarhyresgäst om att långsiktigt hyra 3 000 kvadratmeter. Det innebär att vi har mycket goda möjligheter att förverkliga vår vision för Tegnégallerian.

På Gävlegatan i Stockholm i fastigheten Blästern 14 ska Nobis skapa ett designhotell. Under kvartalet vann detaljplanen för kvarteret laga kraft, och vi kan nu bygga på två våningar om totalt 860 kvadratmeter och en takterrass på gårdshuset. Nobis kommer att hyra även dessa ytor.

I Kista har vi tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Kista Hotel Apartments som ska hyra fastigheten Holar 1 för att öppna ett lägenhetshotell. I och med nyuthyrningarna i Holar 1 i Kista och Tegnér 15 i Växjö går dessa fastigheter in i ett genomförandeskede.

VI VÄLKOMNAR VÅRA FÖRSTA TRINEER

Under kvartalet har vi haft glädjen att hälsa tre unga traineer välkomna. Ett antal medarbetare under 30 års ålder har också anställts inom förvaltning och uthyrning. Detta är i linje med vår plan att förnygra Kungsleden och förbättra mångfalden vad gäller ålder.

För att inspirera och utveckla våra medarbetare anordnar vi vartannat år "Kungsledens fastighetsdagar". I juni deltog ett 40-tal medarbetare inom förvaltning, uthyrning, utveckling och transaktion i årets satsning som hade tema framtidens kontor och hur vi kan öka våra intäkter. Fastighetsdagarna är en del av vårt kontinuerliga arbete för att ligga i framkant inom framtidens kundbehov och kundrelationer.

BREXIT OCH UTBLICK

De finansiella marknaderna i Europa har reagerat negativt på Brexit och den politiska oron i Storbritannien och EU är stor. Frågan är vilken inverkan detta får på tillväxten i Europa – och om fastighetsmarknaden kommer påverkas. Att effekterna på den brittiska ekonomin och fastighetsmarknaden blir negativa och betydande ser vi redan. För resten av Europa och Sverige är min bästa bedömning idag att Brexit i första hand får politiska konsekvenser. Jag förväntar mig en något dämpande inverkan på den europeiska tillväxten men centralbankerna i Europa ser ut att agera unisont för att hålla räntorna fortsatt låga. Sveriges tillväxt kommer dessutom fortsätta att vara stark jämfört med övriga Europas eftersom den i hög grad drivs av inhemsk efterfrågan.

Jag förväntar mig alltså fortsatt stark hyresefterfrågan och god hyresutveckling, särskilt för fastigheter av god kvalitet i bra lägen i Sveriges större städer. För Stockholm – som redan är på plats 8 på listan över städer med flest globala huvudkontor i världen – kan Brexit dessutom innebära nya möjligheter ifall kontor omlokaliseras från London till andra städer. Den allmänna riskbenägenheten på transaktionsmarknaden kan dock komma att minska till följd av Brexit, särskilt om tillgången till finansiering försämras. Hur detta slår är svårt att säga. Det kan gynna vissa platser och fastighetstyper som uppfattas som trygga placeringar men det kan också leda till en allmän avkyllning av marknaden.

Men allra viktigast är att Kungsledens strategi inte förutsätter att det alltid blåser makroekonomisk eller marknadsmässig medvind. Vår inriktning på flexibla och attraktiva fastigheter i kluster i storstäder och andra tillväxtregioner är baserad på en analys av långsiktiga trender som påverkar fastighetsmarknaden i grunden. Jag är övertygad om att vi bygger varaktiga värden när vi förverkligar denna strategi i det dagliga arbetet med kunder och fastigheter.

Stockholm 13 juli 2016

Biljana Pehrsson, vd

RESULTATANALYS JANUARI-JUNI 2016

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Driftnettot ökade med 13 procent till 785 Mkr under första halvåret. Driftnettoförbättringen beror framför allt på ökade hyresintäkter tack vare större andel kontorsfastigheter av god kvalitet i Stockholmsbeståndet. Periodens resultat uppgick till 769 Mkr (892), motsvarande 4,23 kr per aktie (4,90).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna under första halvåret ökade med 137 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 222 Mkr (1 085). Nettoförvärven av fastigheter under 2015 medförde en ökning av hyresintäkterna om 156 Mkr under perioden.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd minskade med 19 Mkr till 956 Mkr (975). Minskningen beror i huvudsak på tomställande av projektfastigheter och ökade vakanser till följd av förtida uppsägningar under 2015. Dessutom påverkades hyresintäkten för första halvåret föregående år positivt till följd av engångsfakturering och förtidsavlösningen om 13 Mkr. Rensat för dessa jämförelsestörande poster ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 13 Mkr.

Uttryckt per kvadratmeter steg hyresintäkten med 138 kr till 1 072 kr jämfört med samma period förra året. Den positiva trenden för uthyrningen fortsatte med en nettouthyrning om 40 Mkr. Särskilt stark var uthyrningen i kluster och prioriterade regioner.

HYRESINTÄKTER Mkr	Kr/kvm ¹ 2016 rullande 12 månader	Kr/kvm ¹ 2015 rullande 12 månader	Totalt 2016 jan-jun	Totalt 2015 jan-jun
Hyresintäkter	1 072	934	1 222	1 085
Summa	1 072	934	1 222	1 085

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

FASTIGHETSKOSTNADER

De direkta fastighetskostnaderna ökade med 48 Mkr jämfört med första halvåret 2015 och uppgick till 438 Mkr (390). I kostnaderna ingår 37 Mkr som avser nettoförvärv av fastigheter under 2015. Kostnadsökningen i jämförbart bestånd var 11 Mkr och berodde främst på högre kostnader för media, underhåll och fastighetsskatt.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 52 Mkr (53).

FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	Kr/kvm ¹ 2016 rullande 12 månader	Kr/kvm ¹ 2015 rullande 12 månader	Totalt 2016 jan-jun	Totalt 2015 jan-jun
Drift	-167	-149	-250	-230
Underhåll	-49	-44	-65	-51
Fastighetsskatt & tomträtt	-52	-38	-71	-57
Direkta fastighetskostnader	-268	-232	-385	-337
Fastighetsadministration	-43	-38	-52	-53
Summa	-311	-270	-438	-390

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

DRIFTNETTO

Driftöverskottet ökade med 90 Mkr eller 13 procent till 785 Mkr (695). Nettoförvärvade fastigheter tillförde ett driftnetto om 119 Mkr medan driftnettot i jämförbart bestånd sjönk med 30 Mkr. Justerat för jämförelsestörande poster ökade driftnettot i jämförbart bestånd med 2 Mkr. Överskottsgraden uppgick under halvåret till 64,2 procent (64,0). Exklusive projektfastigheter uppgick överskottsgraden till 64,9 procent (64,5).

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna under perioden utgjorde 52 Mkr (51).

FINANSNETTO

Finansnettot förbättrades till -247 Mkr (-267) tack vare en lägre genomsnittlig upplåningskostnad än under föregående år, trots att den totala upplåningsvolymen i medeltal var närmare 50 procent högre än samma period förra året. Upplåningens snittränta var vid ingången av tredje kvartalet 2,8 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg till 486 Mkr (377) för halvåret vilket innebär en ökning om 29 procent jämfört med samma period 2015.

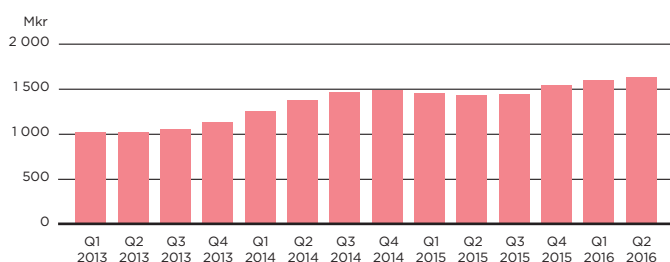
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR TILLGÅNGAR

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 939 Mkr (659) och berodde på fortsatt sänkta avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -486 Mkr (142) till följd av fallande marknadsräntor vilket i viss mån motverkats av löpande räntebetalningar i ränteswappar.

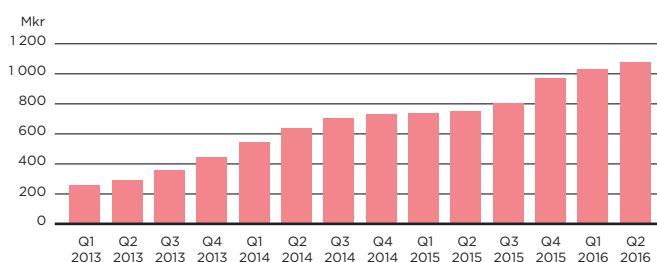
PERIODENS RESULTAT

Resultatet för perioden blev 769 Mkr (892). Skatten för perioden var -170 Mkr (-285). I beloppet ingår en positiv post om 26 Mkr relaterad till ökade underskottsavdrag från justerade inkomstdeklarationer.

DRIFTNETTO, FASTIGHETER - RULLANDE 12 MÅNADERS UTFALL



FÖRVALTNINGSRESULTAT - RULLANDE 12 MÅNADERS UTFALL



INTJÄNINGSKAPACITET

Intjäningskapaciteten avser att visa egenskaperna hos de fastigheter som innehåses vid en viss tidpunkt och dessa fastigheters ekonomiska utfall, räknat över gångna tolv månader. Måttet syftar till att underlätta bedömningen av den aktuella fastighetsportföljens underliggande intjäningskapacitet.

För fastigheter som innehavts under hela den gångna tolv månadersperioden används det faktiska ekonomiska utfallet under perioden. För fastigheter som innehavts kortare tid än tolv månader görs en uppskattning baserat på en kombination av ekonomiskt utfall, uppräknat till årstakt, och förvärvskalkyl. I intjäningskapacitetens kostnadsbegrepp ingår kostnader för fastighetsadministration.

Från och med delårsrapporten för första kvartalet 2016 justeras uppgifterna i intjäningskapaciteten i den mån engångsposter förekommit i det redovisade resultatet för de gångna tolv månaderna. Uppgifterna om intjäningskapaciteten beaktar ingen information eller bedömning avseende framtida vakanser, hyresutveckling eller värdeförändringar. Inte heller beaktas försäljningar och förvärv av fastigheter i intjäningskapaciteten om inte fastigheterna har frånträtts respektive tillträtts på bokslutsdagen.

Tabellen nedan visar intjäningskapaciteten i Kungsledens fastighetsbestånd per 30 juni 2016. Projektfastigheter särredovisas som separat fastighetskategori. I de uppgifter om kostnader som används ingår 108 Mkr som är det faktiska utfallet för kostnader för fastighetsadministration under de senaste tolv månaderna.

INTJÄNINGSKAPACITET PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa exkl. projekt- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	112	95	48	12	267	13	280
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 141	1 092	225	40	2 498	119	2 617
Hyresvärde, Mkr	1 517	729	233	46	2 526	124	2 650
Hyresintäkter, Mkr	1 415	673	214	43	2 344	87	2 432
Driftnetto, Mkr	918	488	139	24	1 569	43	1 612
Bokfört värde, Mkr	17 841	6 820	2 243	350	27 255	1 013	28 268
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	93,3	92,3	91,6	93,0	92,8	70,4	91,8
Area uthyrningsgrad, %	84,0	91,9	89,5	84,4	87,9	41,5	85,8
Direktavkastning, %	5,1	7,1	6,2	6,7	5,8	4,2	5,7
Överskottsgrad, %	64,9	72,5	65,2	54,7	66,9	48,9	66,3

INTJÄNINGSKAPACITET PER REGION (EXKLUSIVE PROJEKTFASTIGHETER)

REGION STOCKHOLM	REGION GÖTEBORG	REGION MALMÖ	REGION MÅLARDALEN	
Antal fastigheter, st	77	85	60	45
Uthyrningsbar yta, tkvm	798	604	435	661
Hyresvärde, Mkr	1 053	462	376	634
Hyresintäkter, Mkr	1 000	421	332	592
Driftnetto, Mkr	698	280	231	360
Bokfört värde, Mkr	13 430	4 381	3 885	5 560
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	91,0	88,2	93,3
Area uthyrningsgrad, %	86,2	88,9	88,3	88,9
Direktavkastning, %	5,2	6,4	6,0	6,5
Överskottsgrad, %	69,8	66,6	69,7	60,8

VERKSAMHETEN

FASTIGHETSBESTÅNDET

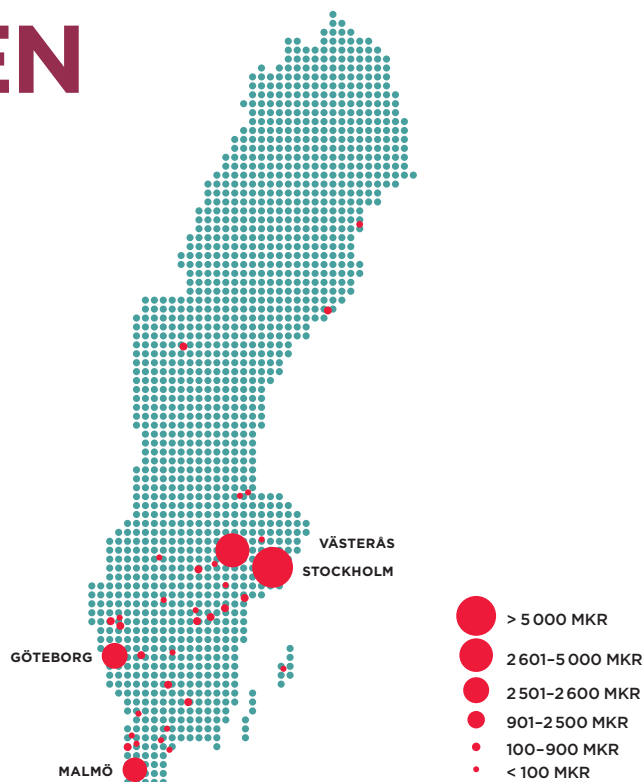
Kungsleden äger, aktivt förvaltar, förädlar och utvecklar kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtregioner. Per den sista juni 2016 bestod portföljen av 280 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 2 617 tkvm med ett hyresvärde om 2 650 Mkr. Beståndet har ett bokfört värde om 28 268 Mkr. Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet var i snitt 4,2 år (4,4).

Fastigheterna är uppdelade i kategorierna kontor, industri/lager, handel och övrigt. Fastighetskategorin kontor och region Stockholm är störst uttryckt i fastighetsvärde.

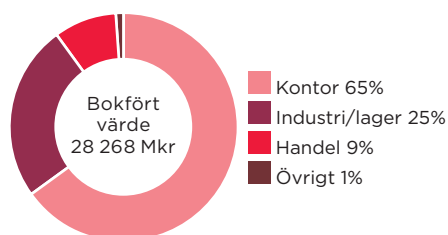
Andelen fastigheter i våra prioriterade tillväxtregioner Stockholm, Göteborg, Malmö och Mälardalen fortsatte att öka under kvartalet tack vare genomförda avyttringar. 62 procent (49) av fastighetsvärdet ligger i något av våra elva kluster. Efter frånträde av de fastigheter som avyttrats under andra kvartalet äger Kungsleden fastigheter i 60 kommuner.

Stärkt lokal närvaro

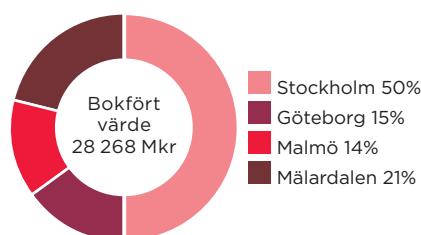
I linje med strategin om aktiv förvaltning har Kungsleden förstärkt den lokala närvaron och aktiviteten i flera kluster under kvartalet. I Kista City har vi anställt egen driftpersonal och samlat hela personalen i ett lokalkontor. Även klustret Stockholm City Öst (Gärdet/Frihamnen) har nu en permanent förvaltningsorganisation.



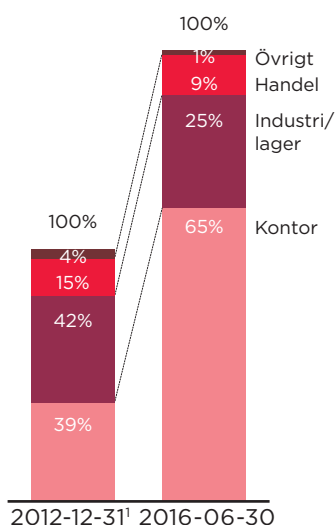
FASTIGHETSÄRDE
PER KATEGORI PER 30/6



FASTIGHETSÄRDE
PER REGION PER 30/6

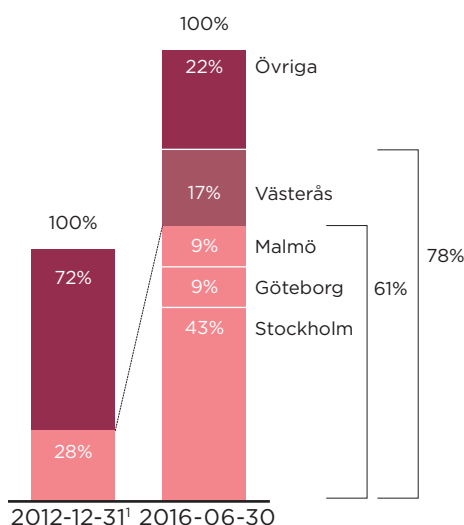


FASTIGHETSÄRDE
UTVECKLING PER KATEGORI



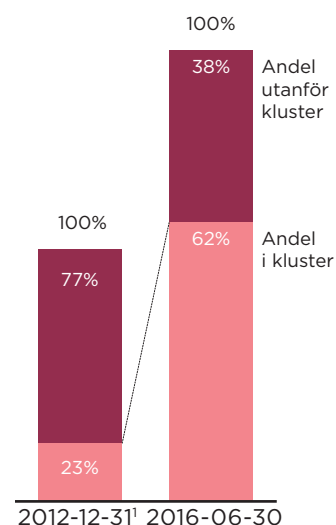
Bokfört värde 15 777 Mkr | Bokfört värde 28 268 Mkr

FASTIGHETSÄRDE
STORSTADSKONCENTRATION (DEFINITION SCB)



Bokfört värde 15 777 Mkr | Bokfört värde 28 268 Mkr

ANDEL FASTIGHETER
BELÄGNA I KLUSTER



Bokfört värde 15 777 Mkr | Bokfört värde 28 268 Mkr

1. Kungsledens nya strategi beslutas.

VÅRA ELVA KLUSTER

Genom att äga flera fastigheter inom ett utvalt läge – ett kluster – kan vi utforma vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov och aktivt påverka hela områdets utveckling. Idag äger vi fastigheter i elva kluster varav sex är förvärvade under de senaste tre åren (rödmarkerade nedan) och resterande fem har skapats från befintligt bestånd med kompletterande nyförvärv under de senaste tre åren.

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)

Förvaltningsregion Göteborg

Högsbo (108 000 kvm)

Förvaltningsregion Malmö

Fosie (54 000 kvm)

Hyllie/Svägertorp (30 000 kvm)

Förvaltningsregion Västerås

Västerås City (153 000 kvm)

Finnslätten industriområde (236 000 kvm)

KLUSTER UTFALL JANUARI–JUNI 2016

KLUSTER		ÖVRIGA	
Antal fastigheter, st	78	Antal fastigheter, st	202
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 069	Uthyrningsbar yta, tkvm	1 548
Hyresvärde, Mkr	710	Hyresvärde, Mkr	628
Hyresintäkter, Mkr	665	Hyresintäkter, Mkr	557
Driftnetto, Mkr	460	Driftnetto, Mkr	324
Bokfört värde, Mkr	17 408	Bokfört värde, Mkr	10 860
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,7
Area uthyrningsgrad, %	87,5	Area uthyrningsgrad, %	86,4
Direktavkastning, %	5,4	Direktavkastning, %	5,9
Överskottsgrad, %	69,2	Överskottsgrad, %	58,2
Nyuthyrning, Mkr	83,1	Nyuthyrning, Mkr	21,3

SUMMA FASTIGHETER

Antal fastigheter, st	280
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 617
Hyresvärde, Mkr	1 338
Hyresintäkter, Mkr	1 222
Driftnetto, Mkr	785
Bokfört värde, Mkr	28 268
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4
Area uthyrningsgrad, %	86,8
Direktavkastning, %	5,6
Överskottsgrad, %	64,2
Nyuthyrning, Mkr	104,4

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Kungsleden fortsätter att optimera fastighetsportföljen med försäljningar av fastigheter som inte passar strategin eller som inte är förvaltningseffektiva. Under det andra kvartalet avyttrades fem fastigheter till ett värde av 193 Mkr, medan sex fastigheter med ett värde av 205 Mkr frånträddes. Den nybyggda kontorsfastigheten Vagnslidret 1 (Isblocket) i Hyllie i Malmö tillträdades under kvartalet och var redan vid tillträdet fullt uthyrd.

Under halvårsperioden januari–juni har 14 fastigheter avyttrats till ett värde av 547 Mkr.

Efter genomförda avyttringar och frånträden äger Kungsleden fastigheter i 60 kommuner. Portföljen består till 78 procent av fastigheter belägna i de prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighet	Kommun	Avyttring	Frånträde
Pipdånen 5 & 6	Gotland	2 februari 2016	1 april 2016
Midgård 12	Köping	31 mars 2016	2 maj 2016
Rud 4:1 & 760:42	Göteborg	9 maj 2016	19 maj 2016
Poppeln 7	Vänersborg	30 maj 2016	13 juni 2016
Pilen 2-7	Vänersborg	30 maj 2016	13 juni 2016
Länsstyrelsen 1	Mariestad	30 maj 2016	13 juni 2016
Summa			205 Mkr
Handelsmannen 1	Norrtälje	31 mars 2016	1 juli 2016
Storsten 2	Norrtälje	31 mars 2016	1 juli 2016
Karburatorn 2	Kristianstad	21 juni 2016	4 oktober 2016
Summa			131 Mkr

Värdering

Positiva realiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till 386 Mkr. Förbättrade driftnetton och stigande marknadshyror samt sänkta avkastningskrav och genomförda investeringar har haft en positiv effekt på fastighetsbeståndets värde. Det genomsnittliga avkastningskravet har sedan 31 mars 2016 sjunkit från 6,4 till 6,3 procent. (Vid årsskiftet var det 6,5 procent.)

Kvartalets realiserade värdeförändringar fördelar sig enligt följande:

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER	Mkr
Förändrade avkastningskrav	216
Förändrade driftnetton	202
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-32
Summa	386

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

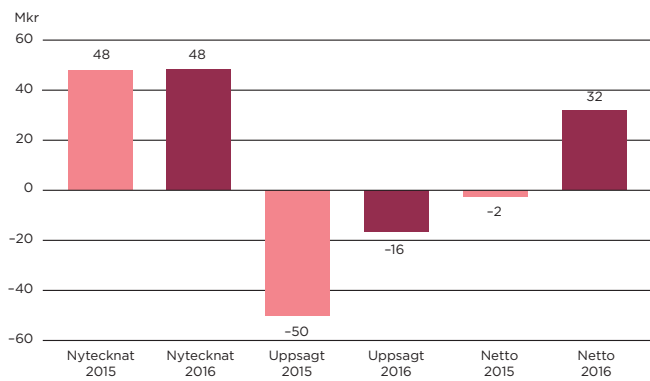
Mkr	2016 apr–jun	2016 jan–jun
Fastigheter vid periodens ingång	27 785	27 470
Tillträdade förvärv	173	173
Investeringar	100	196
Frånträdade avyttringar	-176	-483
Realiserade värdeförändringar	386	912
Fastigheter vid periodens utgång	28 268	28 268

AKTIV FÖRVALTNING - STARK HYRESUTVECKLING
 Efterfrågan på lokaler fortsätter att vara hög, framför allt i våra prioriterade regioner, och under första halvåret har 145 nya hyreskontrakt tecknats till ett värde om 104 Mkr. Bland de större nyuthyrningarna märks ett 20-årigt hyresavtal med hotelloperatören Kista Hotel Apartments för fastigheten Holar 1 i Kista, motsvarande 6 000 kvm, samt 1 000 kvm till Umia Stockholm i fastigheten Nattskiftet 15 i Västberga industriområde. Under halvårsperioden inkom uppsägningar om 65 Mkr. Nettouthyrning för första halvåret uppgick till 40 Mkr (2), varav fastigheter belägna i kluster står för 43 Mkr.

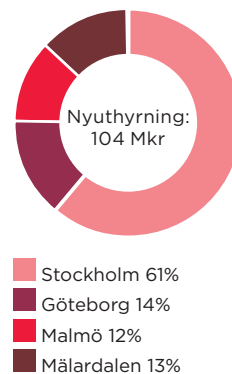
Hyresavtal motsvarande ett hyresvärde om nära 44 Mkr har aktivt omförhandlats under halvåret. Det resulterade i en hyreshöjning om 2,7 Mkr, eller 6 procent i genomsnitt. Den ekonomiska vakansgraden för halvåret är 9,3 procent (9,9).

Nettouthyrningen för halvårsperioden uppgick till 43 Mkr för fastigheter i våra kluster och till -3 Mkr för övriga fastigheter. Motsvarande resultat för andra kvartalet är 28 respektive 4 Mkr. Den starka utvecklingen i våra kluster kan härledas både till stark nyuthyrning i dessa utvalda lägen och till Kungsledens fokus på kunddialog och aktiv förvaltning.

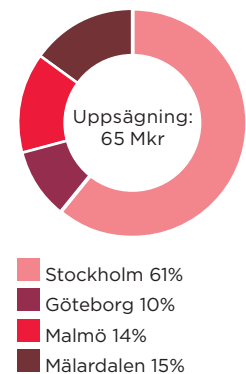
NETTOUTHYRNING KVARTAL 2, 2015 OCH 2016¹



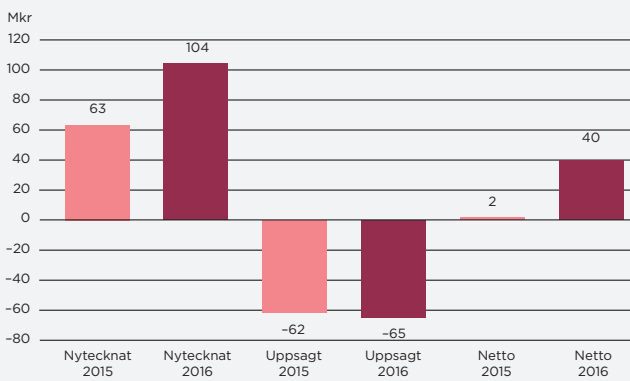
NYUTHYRNING PER REGION FÖRSTA HALVÅRET 2016¹



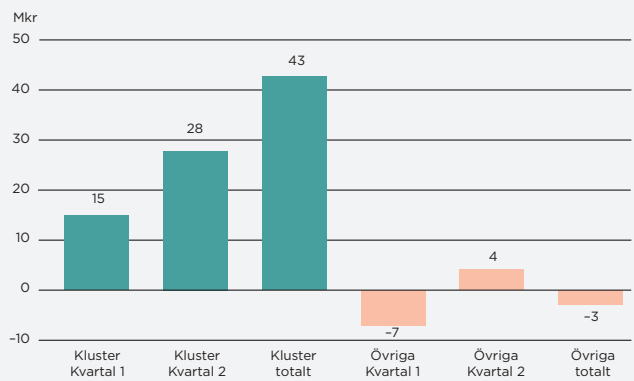
UPPSÄGNING PER REGION FÖRSTA HALVÅRET 2016¹



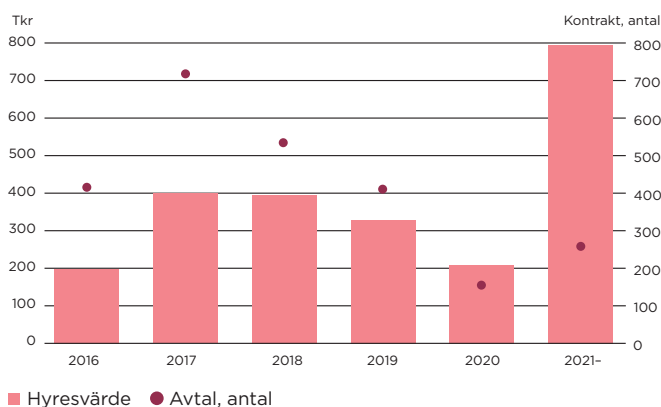
NETTOUTHYRNING FÖRSTA HALVÅRET 2015 OCH 2016¹



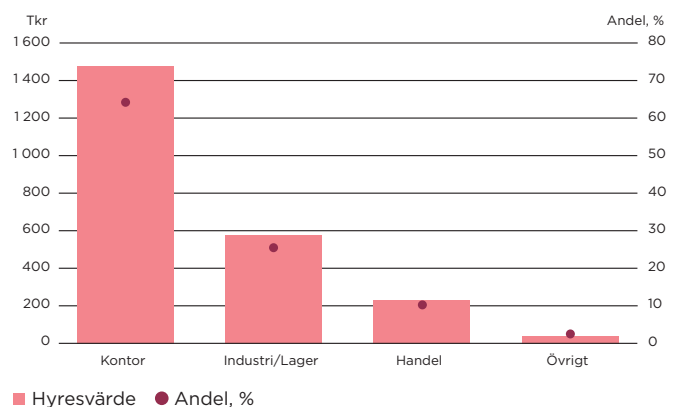
NETTOUTHYRNING KLUSTER RESPEKTIVE ÖVRIGA 2016¹



HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR¹



HYRESAVTAL PER FASTIGHETSKATEGORI¹



1. Exkl. bostad, parkering och garage.

REGIONER UTFALL JANUARI-JUNI 2016

Kungsledens verksamhet bedrivs i de fyra förvaltningsregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Mälardalen. Varje region ansvarar för den dagliga förvaltningen av fastigheterna samt utvecklingen av varje kluster inom regionen. Arbetet sker i nära dialog mellan regionchefer, marknadsområdeschefer, uthyrare och supportfunktionerna fastighetsutveckling, transaktion och kommunikation & marknad.



REGION STOCKHOLM

Antal fastigheter, st	83
Uthyrningsbar yta, tkvm	858
Hysesvärde, Mkr	569
Hysesintäkter, Mkr	528
Driftnetto, Mkr	356
Bokfört värde, Mkr	14 141
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8
Area uthyrningsgrad, %	84,8
Direktavkastning, %	5,1
Överskottsgrad, %	67,4
Nyuthyrning, Mkr	63,9

REGION GÖTEBORG

Antal fastigheter, st	85
Uthyrningsbar yta, tkvm	604
Hysesvärde, Mkr	238
Hysesintäkter, Mkr	216
Driftnetto, Mkr	141
Bokfört värde, Mkr	4 381
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8
Area uthyrningsgrad, %	88,6
Direktavkastning, %	6,4
Överskottsgrad, %	65,1
Nyuthyrning, Mkr	14,9

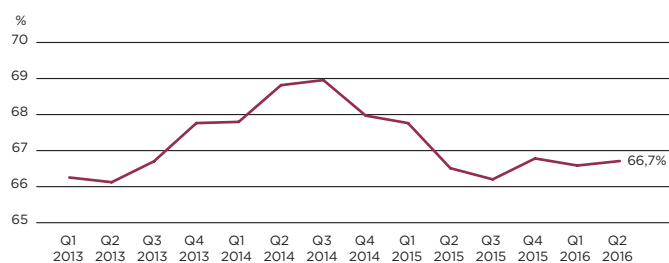
REGION MALMÖ

Antal fastigheter, st	60
Uthyrningsbar yta, tkvm	435
Hysesvärde, Mkr	188
Hysesintäkter, Mkr	166
Driftnetto, Mkr	110
Bokfört värde, Mkr	3 885
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3
Area uthyrningsgrad, %	88,3
Direktavkastning, %	5,7
Överskottsgrad, %	66,5
Nyuthyrning, Mkr	12,2

REGION MÄLARDALEN

Antal fastigheter, st	52
Uthyrningsbar yta, tkvm	720
Hysesvärde, Mkr	343
Hysesintäkter, Mkr	312
Driftnetto, Mkr	178
Bokfört värde, Mkr	5 862
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1
Area uthyrningsgrad, %	86,9
Direktavkastning, %	6,1
Överskottsgrad, %	57,0
Nyuthyrning, Mkr	13,4

ÖVERSKOTTSGRAD RULLANDE 12 MÅNADERS UTFALL



Mimerområdet, Västerås





HÅLLBARHET

Hållbarhet är en integrerad del av Kungsledens affärsmodell och vi har definierat fem fokusområden utifrån FN:s hållbarhetsmål: miljö, mångfald, socialt ansvar, affärsetik samt hälsa och säkerhet.

Inom miljö är ett av våra mål att minska energianvändningen med 20 procent till 2020. Under första halvåret 2016 sjönk energiförbrukningen med 2,6 procent jämfört med samma period 2015. Vi genomför interna energirazzior två gånger per år och identifierar åtgärder för att minska energiåtgången. Att testa nya material och tekniker, så som koldioxidabsorberande tak, ljusprismor och solfångare, är också en viktig del av miljöarbetet.

Kungsleden är enligt AllBright ett av börsens mest jämställda bolag. Vi jobbar nu vidare med ålder och etnisk/kulturell bakgrund och invigde under kvartalet Kungsledens trainee-program.

Socialt ansvar handlar bland annat om att bidra till ett tryggare och mer inkluderande samhälle. Vi har ett mångårigt samarbete med Fryshuset och erbjuder för andra året i rad ungdomar från Fryshuset att sommarjobba i vår förvaltningsverksamhet.

Alla Kungsledens medarbetare och underleverantörer ska agera i linje med vår uppförandekod och etiska policy. Under andra kvartalet har de affärsetiska riktlinjerna uppdaterats och en policy för relationsskapande aktiviteter har tagits fram.

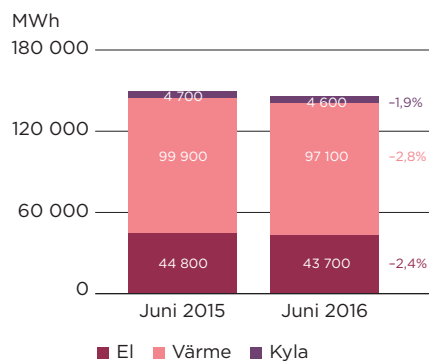
Hälsa och säkerhet är prioriterat och vi påminner varje kvartal om säkerhetsarbetet kring exempelvis tak- och halksäkerhet. Sjukfrånvaron inom bolaget är låg och vi arbetar ständigt för att fortsätta minska den – individer som mår bra och känner arbetsglädje gör också ett bra jobb. Under andra kvartalet erbjöds alla medarbetare utbildning i hjärt-lung-räddning.

Kungsleden bedriver sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative).



Ungdomar från Fryshusets verksamhet sommarjobbar i Kungsledens fastigheter.

ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND JANUARI-JUNI 2015 OCH 2016



Energiförbrukningen sjönk med -2,6% i jämförbart bestånd och jämfört med föregående år.

EXEMPEL PÅ KUNGSLEDENS UTVECKLINGSPROJEKT



UTVECKLINGSPROJEKT

Kungsleden driver för närvarande 13 fastigheter klassade som utvecklingsfastigheter. I dessa fastigheter finns ytor som hålls avsiktligt vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra större fastighetsutvecklingsprojekt. Investeringsprocessen för utvecklingsprojekt innehåller ett antal steg med två beslutstillfällen: först inriktningsbeslut och sedan definitivt investeringsbeslut. Ett projekts genomförandefas påbörjas efter ett investeringsbeslut. Se vidare illustrationen nedan. Kungsleden har per den sista juni 2016 tre fastigheter i genomförandeskede: Blästern 14 i Stockholm, Enen 10 i Södertälje och Holar 1 i Kista.

Blästern 14, Stockholm – genomförandeskede

Kungsledens projekt i kvarteret Blästern på Gävlegatan i Stockholm har under andra kvartalet gått in i genomförandeskede. Den nya detaljplanen har vunnit laga kraft vilket bland annat medger en takterrass och påbyggnad med två våningsplan om totalt 860 kvm på gårdshuset. Hotelloperatören Nobis, som sedan tidigare tecknat avtal om att bygga ett designhotell i fastigheten, har tackat ja till att även hyra dessa nya ytor och införliva dem i hotellkonceptet. Dessutom har Nobis tecknat avtal om att utvidga ytan med ytterligare 760 kvm i gathuset för spa, gym och konferens.

Holar 1, Kista – genomförandeskede

Kungsleden omvandlar en ineffektiv kontorsfastighet i utkanten av Kista Science City till lägenhetshotell. Kista Hotel Apartments hyr hela fastigheten på drygt 6 000 kvm med 167 hotellrum. Målgruppen är medarbetare under korttidskontrakt vid något av de multinationella bolag som verkar i Kista, studenter eller andra med behov av tidsbegränsad bostad. Genom att vi flyttar en majoritet av de befintliga hyresgästerna i Holar 1 till andra fastigheter i vårt Kistakluster kommer vakansgraden i klustret att sjunka med mer än 4 procent.

Tegnér 15, Växjö

Fastigheten Tegnér 15 i centrala Växjö är en blandfastighet med handel, kontor och bostäder. Handelsdelen i bottenplan är idag ineffektiv och mörk med stora vakanser. Visionen är att göra om gallerian så att den vänder sig mot Storgatan utanför med entréer till varje butik från gatan och därmed ta bort galleriakonceptet. Flera attraktiva hyresgäster finns redan i fastigheten såsom Systembolaget, Apotek Hjärtat, Pressbyrån och Interflora. Efter kvartalets utgång tecknades avtal med en tongivande ankarhyresgäst om att hyra 3 000 kvm. Kungsleden, som även äger fastigheten Ödman 14 mitt emot, kan därmed aktivera Storgatan och skapa en destination i Växjö.

Byggrätter

Kungsleden analyserar kontinuerligt fastighetsbeståndet för att identifiera befintliga och potentiella byggrätter, driva detaljplaner och utveckla strategier för att byggrätterna ska utvecklas eller realiseras. Byggrättspotentialen för bostäder bedöms till drygt 450 000 kvm, medan kommersiella byggrätter utgör 200 000 kvm. I dagsläget pågår planarbete och förstudier i ett 20-tal fastigheter i bland annat Göteborg, Norrköping, Örebro, Västerås, Umeå och Stockholm.

450 tkvm

Befintliga och potentiella bostadsbyggrätter

200 tkvm

Befintliga och potentiella kommersiella byggrätter



KATEGORI 1 – INVESTERINGSBESLUT TAGET/GENOMFÖRANDESKEDE

Fastighet	Segment	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Investeringsbelopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2016, Mkr
Enen 10	Kontor	Södertälje	Etapp 1 2016/ Etapp 2 2018	6 000	125	25,6	21,2
Blästern 14	Hotell	Stockholm	Etapp 1 2018/ Etapp 2 2021	16 700	423	16	7,3
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	128	1,7	1,2

KATEGORI 2 – INRIKTNINGSBESLUT TAGET/UTHYRNING OCH PROJEKTERING

Fastighet	Segment	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Investeringsbelopp, Mkr
Gallerian (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2018	29 000	190
Skiftinge 1:3	Handel	Eskilstuna	2018	25 000	240
Tegnér 15	Handel	Växjö	2017/2018	16 500	150

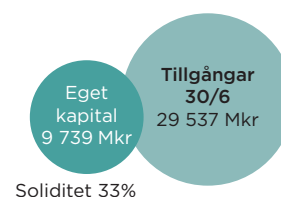
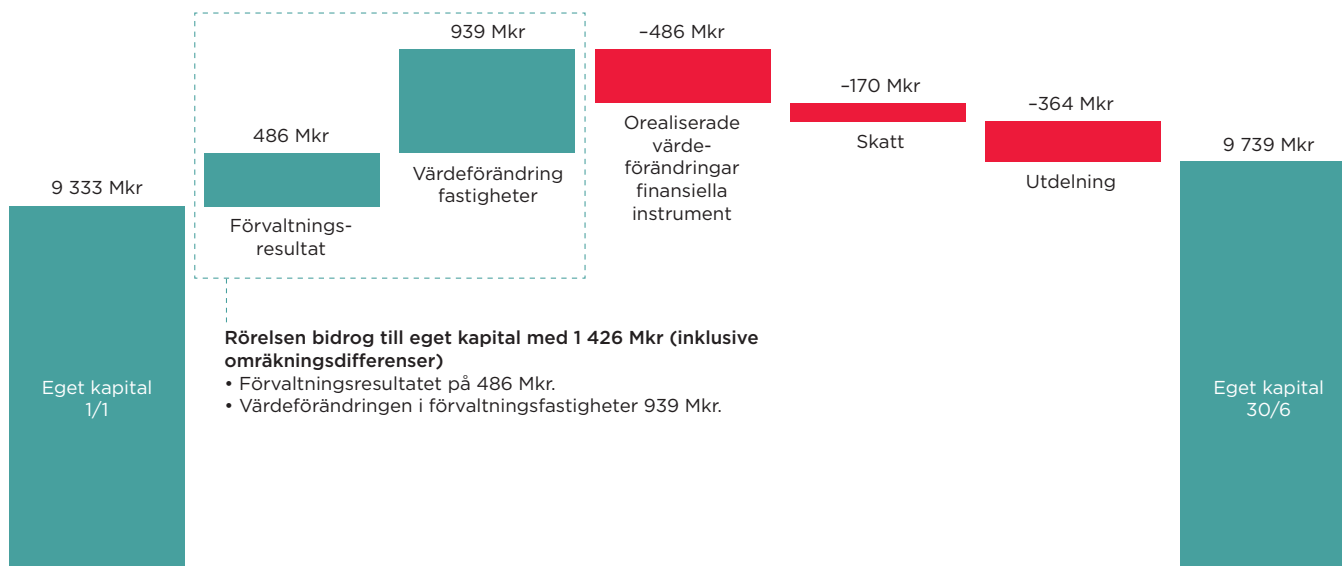
KATEGORI 3 – FÖRSTUDIE/PLANARBETE

Fastighet	Segment	Kommun	Projektyta, kvm BTA	Förändringa 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

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid kvartalets utgång till 9 739 Mkr (9 333) eller 54 kronor (51) per aktie. Det motsvarar en soliditet på 33 procent (33). EPRA NAV ökade till 63 kronor (57) per aktie.



FINANSIERINGSKOSTNADER

Finansieringskostnaderna fortsatte att sjunka under det andra kvartalet. Finansnettot uppgick till -121 Mkr, vilket var 12 Mkr bättre än samma kvartal föregående år. För det första halvåret är förbättringen mellan åren 20 Mkr trots att den totala lånevolymen varit betydligt högre under 2016. De löpande räntekostnaderna har sjunkit till följd av att refinansieringar och nyupplåning kunnat ske till lägre kostnad. Lösen av gamla dyra ränteswappar som genomfördes i slutet av 2015 har också bidragit till förbättringen mellan åren.

Under de senaste tolv månaderna har Kungslédens finansieringskostnader också påverkats gynnsamt av tidigare ingångna räntegolvskontrakt som motverkat effekten av ännu mer negativa korträntor. Dessa kontrakt löpte ut vid halvårsskiftet, vilket marginellt ökar Kungslédens genomsnittliga finansieringskostnad ("snitt-räntan") till 2,8 (2,7) procent. Av snitt-räntan utgör den genomsnittliga kreditmarginalen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och löftesprovisioner, oförändrat 1,7 procentenheter.

UPPLÅNING OCH LIKVIDITET

Upplåningen ökade under det andra kvartalet med 398 Mkr som en nettoeffekt av emission av nytt, icke säkerställt obligationslån om 600 Mkr, utökat nyttjande av befintlig kreditfacilitet och återbetalning av befintliga lån på försålda fastigheter vid frånträden

samt löpande låneamortering enligt låneavtal. Vid utgången av det första halvåret uppgick upplåningens genomsnittliga återstående löptid till 3,1 år att jämföra med 3,6 år vid årets början. Det nyupptagna obligationslånet löper på 3 år och har en rörlig kupongränta motsvarande Stibor 3 månader plus 3,5 procent vilket innebär en initial ränta på ungefär 3 procent. Likviden från obligationsemisionen kommer främst att användas för att refinansiera Kungslédens obligationslån 2013/2016 om 700 Mkr med förfallodag i december 2016.

Koncernens belåningsgrad, mätt som räntebärande skulder efter avdrag för kassabehållning i relation till fastighetstillgångarna, uppgick till 59 procent (62). Med avseende på lån där säkerhet ställts var belåningsgraden 53 procent (58). Per den 30 juni uppgick disponibel likviditet inklusive checkräkningskredit och outnyttjade kreditlöften till 1 847 Mkr (1 057), varav koncernens kassabehållning utgjorde 1 007 Mkr (441).

Efter rapportperiodens utgång ersattes i förtid banklån genom nyupplåning från institutionella investerare mot säkerhet i fastighetspant. Lånet är på 630 Mkr och löper på tio år till en fast ränta om 3 procent. Säkerställd upplåning utanför banksystemet bidrar till att bredda finansieringsbasen och förlänger den genomsnittliga löptiden på de räntebärande skulderna till en attraktiv finansieringskostnad.

HANTERING AV RÄNTERISK

I syfte att stabilisera kassaflöde och förvaltningsresultat eftersträvar Kungsleden en låg exponering när det gäller risken för ökade räntekostnader till följd av stigande korräntor. Bolaget använder därför ränteswappar för att hantera sin ränterisk. Med beaktande av ränteswapparna (nominellt belopp 12 030 Mkr) har cirka 68 procent av de räntebärande skulderna en längre räntebindningstid än ett år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 3,4 år. Genom den valda räntesäkringningen påverkas finansnettot endast marginellt av stigande korta marknadsräntor. Det är t o m så att effekten på finansnettot för de kommande tolv månaderna skulle bli positiv

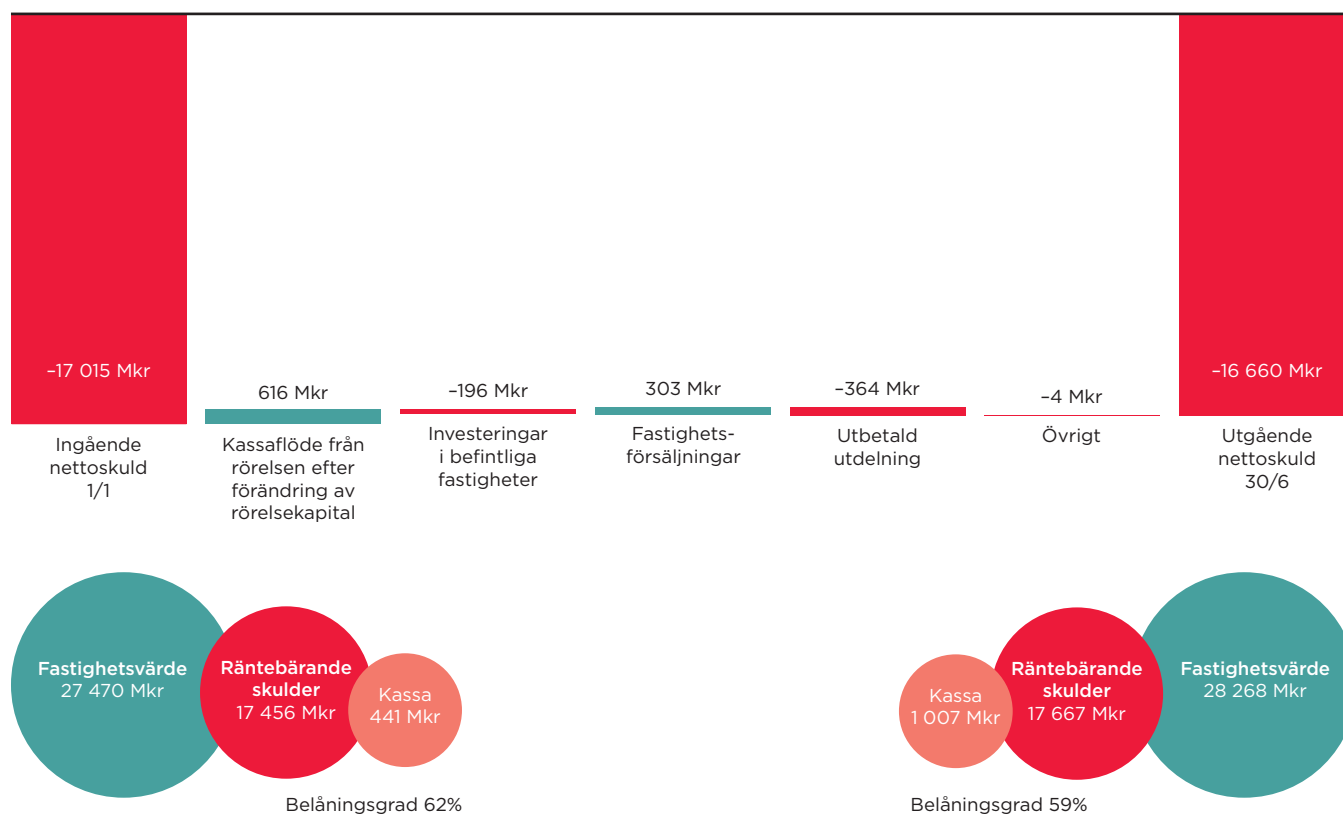
med cirka 23 Mkr om Stibor 90 dagar höjdes med en procentenhet. Nedgången i de långa marknadsräntorna under det första halvåret medförde att det negativa marknadsvärdet på ränteswappportföljen ökade för att per 30 juni uppgå till -833 Mkr, att jämföra med -347 Mkr vid årets början. I takt med att Kungsleden löpande betalar ränta enligt ränteswapkontrakten minskar detta undervärde successivt, vilket positivt påverkar resultat före skatt och eget kapital. När alla swappar med tiden löpt ut kommer hela undervärdet att ha återförts. Kungsleden bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 juni 2016, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat ¹	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2016	700	250	950			
2017	1 801	589	2 390	910	0,0	
2018	3 566		3 566	1 000	0,2	
2019	4 688		4 688	1 000	0,5	
2020	5 080		5 080	2 770	0,6	
2021	1 832		1 832	1 800	0,8	
2022				3 500	1,4	
2023						
2024				1 050	4,6	
Summa	17 667	839	18 506	12 030		3,4
Genomsnittlig återstående löptid, år	3,1		3,0			

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

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER FÖRSTA HALVÅRET



ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antal anställda var 105 (96) vid utgången av det andra kvartalet 2016.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 1 426 Mkr (229). Resultatet är främst hänförligt till en mottagen utdelning från dotterbolag om 1 766 Mkr samt till koncernens ränteswapkontrakt vars undervärde ökat till följd av att marknadsräntorna på längre löptider sjunkit under perioden. En uppskjuten skatteintäkt om 96 Mkr relaterat till temporära skillnader avseende förändringar i marknadsvärden på swapkontrakten har även redovisats i perioden. I skatten på periodens resultat har ett belopp om 31 Mkr redovisats, vilket till en del är relaterat till ett positivt beslut från Skatteverket avseende ett outnyttjat skattemässigt underskott.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 6 040 Mkr (6 052) samt fordringar i koncernföretag om 10 757 Mkr (11 515). Finansieringen skedde främst med eget kapital om 7 900 Mkr (7 177) samt skulder till koncernföretag om 7 810 Mkr (9 026). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 43 procent (39).

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplýsningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under det andra kvartalet 2016.

Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2015 på sidorna 47 och 67.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

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

Lustgården 12, Stockholm



Högsbo 13:6, Göteborg



Mässhallen 1, Malmö



Gårda 19:10, Göteborg



Lorens 14, Västerås



Lustgården 12, Stockholm

Lorens 14, Västerås



Tegeludden 13, Stockholm



RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
Hysesintäkter	609	560	1 222	1 085	2 451	2 314
Fastighetskostnader	-212	-199	-438	-390	-816	-769
Driftnetto	397	362	785	695	1 635	1 545
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-27	-52	-51	-106	-106
Finansnetto						
Finansiella intäkter	0	4	0	6	6	11
Räntekostnader	-113	-126	-231	-258	-433	-459
Resultatandelar i intresseföretag	-	6	-	11	13	24
Övriga finansiella kostnader	-8	-15	-16	-27	-39	-50
	-121	-132	-247	-267	-453	-473
Förvaltningsresultat	250	202	486	377	1 076	966
Värdeförändringar						
Resultat från försäljning Nordic Modular Group	-	-	-	-	11	11
Resultat från fastighetsförsäljningar	29	1	27	5	46	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	386	411	912	654	1 228	970
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-183	187	-486	142	-452	176
	232	599	454	801	834	1 180
Resultat före skatt	482	801	939	1 178	1 909	2 147
Skatt						
Aktuell skatt	0	-1	0	-1	-1 305	-1 305
Uppskjuten skatt	-98	-204	-170	-285	-222	-337
	-98	-205	-170	-285	-1 527	-1 642
Periodens resultat	384	596	769	892	382	505
Resultat per aktie	2,11	3,27	4,23	4,90	2,10	2,78

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
Periodens resultat	384	596	769	892	382	505
Övrigt totalresultat						
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	-1	1	-1	0	-1
Periodens totalresultat¹	384	595	770	891	382	504

1. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – I SAMMANDRAG

Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	8	–	5
Fastigheter	28 268	23 259	27 470
Inventarier	10	7	10
Andelar i intresseföretag	–	108	–
Andra långfristiga fordringar	5	183	6
Summa anläggningstillgångar	28 290	23 556	27 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	239	227	232
Derivat ^{1,2}	–	–	49
Kassa och bank	1 007	611	441
Summa omsättningstillgångar	1 246	838	722
SUMMA TILLGÅNGAR	29 537	24 394	28 213
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	9 739	9 720	9 333
Räntebärande skulder			
Skulder till kreditinstitut	15 992	11 381	16 381
Obligationslån (ej säkerställda)	1 675	1 675	1 075
Summa räntebärande skulder	17 667	13 056	17 456
Ej räntebärande skulder			
Avsättningar	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld ³	444	265	287
Derivat ^{1,2}	833	663	395
Skatteskulder	49	52	13
Övriga ej räntebärande skulder	800	634	724
Summa ej räntebärande skulder	2 131	1 618	1 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 537	24 394	28 213

1. Derivat bruttoredo visas i balansräkningen från och med 2016. Jämförelsetal har därför räknats om.

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

3. Avdrag för uppskjuten skatt finns även redovisad i balansposten fastigheter om -366 MSEK, vilket gör att finansiell ställning påverkas av 810 Mkr avseende uppskjuten skatt.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – I SAMMANDRAG

Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Vid periodens början	9 333	9 102	9 102
Utdelning	-364	-273	-273
Periodens totalresultat	770	891	504
Summa eget kapital	9 739	9 720	9 333

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
RÖRELSEN						
Förvaltningsresultat	250	202	486	377	1 076	966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	2	-23	-9	-35	23	-3
Betald skatt	0	-1	0	-1	-1 305	-1 306
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	252	178	477	341	-207	-343
Förändringar i rörelsekapital	0	-52	139	-36	-9	-184
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	252	127	616	305	-216	-527
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i befintliga fastigheter	-100	-95	-196	-148	-498	-450
Förvärv av fastigheter	-164	-1 582	-164	-3 354	-3 754	-6 944
Försäljning av fastigheter	164	518	468	1 860	582	1 974
Övriga materiella/immateriella anläggningstillgångar netto	-1	-	-5	-	-14	-9
Finansiella tillgångar netto	0	-328	0	-599	50	-549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101	-1 487	103	-2 241	-3 634	-5 978
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utdelning	-364	-273	-364	-273	-364	-273
Amortering av lån	-302	-2 228	-789	-2 817	-1 678	-3 706
Upptagna lån	700	4 173	1 000	4 199	6 289	9 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34	1 672	-153	1 109	4 247	5 509
PERIODENS KASSAFLÖDE	185	312	566	-827	397	-996
Likvida medel vid periodens början	822	298	441	1 437	611	1 437
Kursdifferens i likvida medel	0	1	0	0	0	-
Likvida medel vid periodens slut	1 007	611	1 007	611	1 007	441

SEGMENTSRAPPORT

Region	Stockholm		Göteborg		Malmö		Mälardalen		Ofördelat		Totalt	
	2016 jan-jun	2015 ¹ jan-jun	2016 jan-jun	2015 ¹ jan-jun	2016 jan-jun	2015 ¹ jan-jun	2016 jan-jun	2015 ¹ jan-jun	2016 jan-jun	2015 ¹ jan-jun	2016 jan-jun	2015 ¹ jan-jun
Mkr												
Hysesintäkter	528	389	216	208	166	174	312	314			1 222	1 085
Fastighetskostnader	-172	-136	-75	-72	-56	-53	-134	-128			-437	-389
Driftnetto	356	253	141	136	110	121	178	186			785	695
Försäljnings- och administrationskostnader									-52	-51	-52	-51
Finansnetto									-247	-267	-247	-267
Förvaltningsresultat	356	253	141	136	56	121	178	186	-299	-318	486	377
Värdeförändringar												
Resultat från försäljningar									27	5	27	5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter									912	654	912	-654
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									-486	142	-486	142
Resultat före skatt	356	253	141	136	56	121	178	186	153	483	939	1 178
Skatt									-170	-285	-170	-285
Periodens resultat	356	253	141	136	56	121	178	186	-17	197	769	892

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

NYCKELTAL

	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					5,7	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					91,8	91,9
Överskottsgrad, %					66,3	67,5
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, %	5,7	6,4	5,6	6,5	6,3	6,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,8	91,1	91,4	90,1	93,7	93,2
Överskottsgrad, %	65,2	64,6	64,2	64,0	66,7	66,8
Hysesintäkt, kr/kvm ¹					1 072	987
Fastighetskostnad, kr/kvm					311	287
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	5,7	5,3	5,5	5,9	5,8
Avkastning på eget kapital, %	15,8	24,9	16,1	19,0	3,9	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,4	3,0	2,3	3,3	2,9
Soliditet, %					33,0	33,1
Skuldsättningsgrad, ggr					1,8	1,9
Belåningsgrad, %					58,9	61,9
Data per aktie²						
Utdelning, kr					2,00	1,50
Aktiens totalavkastning, %					0,9	9,7
Aktiens direktavkastning, %					3,7	2,5
Förvaltningsresultat, kr	1,37	1,11	2,67	2,07	5,91	5,31
Periodens resultat, kr	2,11	3,27	4,23	4,90	2,10	2,78
Eget kapital, kr					53,51	51,28
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr					62,53	56,76
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	1,38	0,98	2,62	1,87	-1,14	-1,88
Utestående aktier vid periodens slut ²	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier ²	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752

1. Hyresintäkt/kvm med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter genom uthyrd area med avdrag för area projektfastigheter.

2. Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 2 2016 är 182 002 752 (182 002 752) samt perioden juli-juni 2015/2016 är 182 002 752 (182 002 752).

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2016			2015			2014	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Hysesintäkter	609	614	659	570	560	525	524	552
Driftnetto	397	388	441	409	362	333	338	404
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-25	-28	-26	-27	-24	-33	-23
Finansnetto	-121	-126	-97	-109	-132	-134	-151	-164
Förvaltningsresultat	250	236	316	274	202	175	154	217
Resultat från försäljning	29	-2	30	-	1	4	0	7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	386	526	114	202	411	243	595	169
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-183	-302	95	-61	187	-45	-107	-70
Resultat före skatt	482	458	555	415	801	377	642	322
Skatt	-98	-73	-1 264	-93	-205	-81	-144	-72
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	384	385	-709	322	596	296	499	250
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-128	23
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	384	385	-709	322	596	296	371	274

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016			2015			2014	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
TILLGÅNGAR								
Immateriella tillgångar	8	7	5	-	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	28 268	27 785	27 470	24 346	23 259	21 700	19 612	18 982
Inventarier	10	10	10	9	7	8	8	9
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	-	-	31	147
Andelar i intresseföretag	-	-	-	115	108	102	-	-
Andra långfristiga fordringar	5	5	6	182	183	184	9	10
Summa anläggningstillgångar	28 290	27 807	27 491	24 651	23 556	21 993	16 661	19 148
Kortfristiga fordringar	239	260	232	198	227	203	141	124
Derivat	-	5	49	9	-	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	-	-	-	-	-	1 428	1 528
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	-	-	-	-	-	372	381
Kassa och bank	1 007	822	441	1 035	611	298	1 437	896
Summa omsättningstillgångar	1 246	1 087	722	1 242	838	501	3 379	2 929
SUMMA TILLGÅNGAR	29 537	28 894	28 213	25 893	24 394	22 494	23 040	22 077
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	9 739	9 719	9 333	10 043	9 720	9 398	9 102	7 161
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	15 992	16 194	16 381	12 332	11 381	9 412	9 613	10 182
Obligationslån (ej säkerställt)	1 675	1 075	1 075	1 675	1 675	1 699	1 699	1 699
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	362	373
Summa räntebärande skulder	17 667	17 269	17 456	14 007	13 056	11 111	11 675	12 254
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	5	5	5	5	5	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld	444	357	287	359	265	63	-	-
Derivat	833	654	395	733	663	1 179	1 134	1 026
Skatteskulder	49	82	13	26	52	75	13	410
Övriga ej räntebärande skulder	800	808	724	720	634	663	645	751
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	467	469
Summa ej räntebärande skulder	2 131	1 906	1 423	1 843	1 618	1 985	2 264	2 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 537	28 894	28 213	25 893	24 394	22 494	23 040	22 077

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Halvårsperiod		12 månader	
	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
Koncerninterna intäkter	15	17	23	25	41	43
Administrationskostnader	-8	-8	-22	-22	-40	-40
Rörelseresultat	7	9	1	3	1	3
Resultat från finansiella poster	1 574	164	1 297	329	2 168	1 200
Resultat före skatt	1 581	173	1 298	332	2 169	1 203
Skatt på periodens resultat	41	-120	128	-103	-1 082	-1 313
Periodens resultat	1 622	53	1 426	229	1 087	-110

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	6 040	6 052	6 036
Andelar i intresseföretag	-	96	-
Fordringar hos koncernföretag	10 757	11 515	9 714
Övriga fordringar	508	481	387
Likvida medel	925	414	376
SUMMA TILLGÅNGAR	18 230	18 558	16 514
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 900	7 177	6 839
Långfristiga skulder	602	1 677	377
Skulder till koncernföretag	7 810	9 026	8 191
Övriga skulder	1 918	678	1 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 230	18 558	16 514

STOCKHOLM DEN 13 JULI 2016

Biljana Pehrsson, *Verkställande direktör*

Kungsleden offentliggör information till denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnas för offentliggörande den 13 juli 2016, kl 07.00.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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.

Direktavkastning för 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*

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader, tomt-rättsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

Ekonomisk vakansgrad*

Bedömd marknadshyra för outhyrd ytor i förhållande till hyresvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad*

Måttet används till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta och beräknas hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

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.

Hysesintäkter*

Totala hysesintäkter.

Hyresvärde*

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

Intjäningskapacitet*

Intjäningskapaciteten avser att visa egenskaper 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.

Kontrakterad årshyra*

Kallhyra plus fasta tillägg.

Snitthyra*, kr per kvm

Hysesintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

Överskottsgrad*

Måttet syftar till att spegla relationen mellan aktuella hysesintäkter och kostnader avseende uthyrning av fastigheterna i samma period och beräknas driftnetto i förhållande till hysesintäkter.

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, netto efter skatt, 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 NAV*

(Långsiktigt substansvärde)¹

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt och skatterabatt erhållet i samband med förvärv, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat* per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vägt över året.

Kassaflöde från rörelsen per aktie

Kassaflöde från rörelsen i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Ordlista

Fastighetskostnader

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

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

Kategori

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

Kontraktsvärde

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

Orealiserade värdeförändringar

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

Underhåll

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

1. Ny definition från och med 2016.

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Riktlinjerna gäller för alternativa nyckeltal som offentliggörs av emittenter eller av personer som ansvarar för prospektet då de offentliggör obligatorisk information eller prospekt den 3 juli 2016 eller därefter. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal.

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. De alternativa nyckeltal (markerade med *) som presenteras av Kungsleden har alla en publicerad definition.

Kungsleden på väg

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

Fem skäl till att äga Kungsleden

1. Vi har en tydlig strategi för att skapa tillväxt med kvalitet
2. Vi har en definierad klusterstrategi – vår bärande idé
3. Vi är väl organiserade för att över tid nå målet om att bli Sveriges mest lönsamma fastighetbolag
4. Vi har byggt upp en portfölj av projektfastigheter i tidiga skeden som på sikt kommer att generera värde för bolaget
5. Vi har genomgått en omfattande och spännande förvandling

Kungsleden 2020

1. Fortsatt tillväxt med kvalitet – fastigheter som antingen behåller eller ökar i värde över konjunkturcyklerna
2. Koncentrera fastighetsportföljen till högst 20 tillväxtorter i Sveriges största marknader – Stockholm, Göteborg, Öresund och Västerås
3. Minst 50 procent av fastighetsvärdet i Stockholm (enl. SCBs definition)
4. Minst 70 procent av fastighetsvärdet inom kategorin kontor
5. Fortsatt inriktning på större och effektivare förvaltningsenheter genom befintliga större kluster – och några nya, på sikt totalt 15–20 kluster
6. Uppnå kvalitet och värde i den löpande förvaltningen och genom fastighetsutveckling
7. En totalavkastning som över tid är minst lika med eller större än MSCI Branschindex
8. På sikt bli ett av Sveriges största fastighetsbolag med en kvalitativ fastighetsportfölj

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

Vi ska äga flera fastigheter inom ett utvalt läge – ett kluster – vilket ger oss möjlighet att anpassa och vässa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov samt aktivt påverka hela områdets utveckling

KUNDERBJUDANDE

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

kungsleden.se

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

Följ oss även på:



Kalendarium

Delårsrapport
1 jan–30 sep 2016
19 oktober 2016

Boksluts-
kommuniké 2016
1 jan–31 dec 2016
16 februari 2017

Delårsrapport
1 jan–31 mar 2017
25 april 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 fastighetsinvesteringar
08-503 052 27

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

Marie Mannholt
kommunikations- och marknadschef
08-503 052 20