

DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

# Q3:2016

*”Stark nyuthyrning och fortsatta värdestegringar i fastighetsportföljen”*

BILJANA PEHRSSON, VD

# KUNGSLEDEN



# DELÅRSRAPPORT

## 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2016

### TREDJE KVARTALET I KORTHET

- Nyuthyrningen ökade till 45 Mkr (29) och nettouthyrningen ökade till 9 Mkr (-4).
- Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 603 Mkr (562) och driftnettot steg med 5 procent till 428 Mkr (409).
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 269 Mkr (264) exkluderat resultatet från andelar i intressebolag under 2015.
- Positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 273 Mkr (202) tack vare förbättrade driftnetton och sänkta direktavkastningskrav.
- Periodens resultat ökade till 400 Mkr (322), motsvarande 2,20 kr per aktie (1,77).
- Det egna kapitalet fortsatte att öka och utgjorde 55,71 kr per aktie att jämföra med 51,28 kr vid årets början. EPRA NAV uppgick samtidigt till 65,50 kr per aktie mot 56,76 kr vid ingången av året.
- Belåningsgraden sjönk ytterligare och uppgick till 57,9 procent. Vid årets början var belåningsgraden 61,9 procent

### VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER TREDJE KVARTALET

- Åtta icke-strategiska fastigheter avyttrades till ett värde av 186 Mkr. Det innebär ökad koncentration av beståndet och att Kungsleden nu finns i 59 kommuner efter frånträdet.
- Ett obligationslån har förtidslöst och Kungsleden har för första gången emitterat företagscertifikat om 1 080 Mkr till en genomsnittlig ränta om 0,37 procent.
- Ombyggnaden av gallerian Tegnér i Växjö har gått in i ett genomförandeskede med beräknad nyinvigning i början av 2018. Genom ombyggnaden tillförs kvarteret nya starka hyresgäster inom handel, restaurang och service. Investeringen uppgår till 150 Mkr. Hyresintäkten i fastigheten beräknas öka med minst 10 Mkr efter genomförd investering.

### TREDJE KVARTALET

HYRESINTÄKT, MKR	FÖRVALTNINGS- RESULTAT, MKR	OREALISERADE VÄRDEFÖRÄN- RINGAR I FASTIG- HETER, MKR	HYRESINTÄKT, MKR	FÖRVALTNINGS- RESULTAT, MKR	OREALISERADE VÄRDEFÖRÄN- RINGAR I FASTIG- HETER, MKR
603	269	273	1 824	755	1 212
Ökning med 7 procent till 603 Mkr (562).	Ökning med 2 procent till 269 Mkr (264) <sup>1</sup> .	Värdeökningen motsvarar 1 procent av fastighetsvärdet.	Ökning med 12 procent till 1 824 Mkr (1 629).	Förbättring med 21 procent till 755 Mkr (623) <sup>1</sup> .	Värdeökningen motsvarar 4 procent av fastighetsvärdet.

### DELÅRSPERIODEN

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

NYCKELTAL	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015/2016 okt-sep	2015 jan-dec
<b>FINANSIELLA</b>						
Periodens resultat, kr per aktie	2,20	1,77	6,42	6,67	2,53	2,78
Eget kapital, kr per aktie	55,71	55,18	55,71	55,18	55,71	51,28
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr per aktie	65,50	61,13	65,50	61,13	65,50	56,76
Avkastning på eget kapital, %	16,1	13,0	16,0	16,9	4,6	5,5
Driftnetto - fastigheter, Mkr	428	409	1 212	1 104	1 653	1 545
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,3	3,0	2,6	3,2	2,9
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>						
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	90,7	90,6	90,7	90,2	90,9	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter <sup>1</sup>	91,9	91,3	91,9	90,9	92,0	91,3
Hyresintäkt, kr/kvm <sup>2</sup>					1 065	987
Fastighetskostnad, kr/kvm					315	287

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 22 för aktuella definitioner.

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

Generell definitionslista finns på sidan 22.

# VD-ORD

Jag är glad att kunna rapportera att Kungsledens goda utveckling håller i sig. Nyuthyrningen ökade med 55 procent jämfört med samma kvartal föregående år och uppgick till 45 Mkr (29). I samband med försäljning av åtta icke-strategiska fastigheter lämnade vi ytterligare en kommun under kvartalet. Vi finns nu i 59 kommuner – att jämföra med 140 vid strategiskiftet för drygt tre år sedan – och 78 procent av fastighetsvärdet finns i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

Hysesintäkter och driftnetto fortsätter att öka i tredje kvartalet till följd av en högre andel kontorsfastigheter i Stockholm jämfört med föregående år. Fastighetsbeståndets värde steg med 273 Mkr i tredje kvartalet tack vare till lika stor del förbättrade driftnetton och sänkta avkastningskrav. Huvuddelen av den positiva värdeökningen har skett i kontorsfastigheter i våra kluster i Stockholm och Västerås. Direktavkastningskraven i portföljen är som lägst 4,40 procent och som högst 12,0 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgår till 6,2 procent.

Delårsperiodens förvaltningsresultat uppgick till 755 Mkr, en förbättring med 21 procent jämfört med motsvarande period 2015 om man exkluderar resultat från andelar av intressebolag 2015.

## ÖKAD NYUTHYRNING OCH ALLT STARKARE FÖRVALTNINGSORGANISATION

Hysesmarknaden är fortsatt god i våra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås, och nyuthyrningen taktar på mycket bra. Vi har under kvartalet tecknat ett femtiotal hyresavtal med både nya kunder och gamla återvändande kunder. Nyuthyrningen var stark både i våra kluster och fastigheter i övrigt, av totalt 45 Mkr stod kluster för 25 Mkr och övriga fastigheter för 20 Mkr. För delårsperioden blev nyuthyrningen 149 Mkr vilket är 60 procent bättre än föregående år. Tredje kvartalets nettouthyrning uppgick till 9 Mkr (-4). Delårsperiodens nettouthyrning blev 49 Mkr (-2).

Hyresavtal till ett värde om över 9 Mkr omförhandlades under kvartalet och resulterade i en hyreshöjning om nära 18 procent i snitt. För delårsperioden har hyresavtal med ett hyresvärde om 53 Mkr aktivt omförhandlats vilket har resulterat i en genomsnittlig hyresökning om 8,2 procent.

För att fortsätta sätta kunden och affären i fokus invigde vi under kvartalet två nya lokalkontor – ett klusterkontor i Danderyd och ett kontor i Norrköping. Vi har ett nytt marknadsområde Norrköping/Linköping med en fastighetsportfölj om 164 000 kvadratmeter som från och med årsskiftet ska ingå i förvaltningsregionen Mälardalen.

## NY BOSTADSSTRATEGI

Vi har en ny strategi för hur vi ska ta tillvara den potential vi har i våra befintliga och framtida bostadsbyggrätter om 450 000 kvadratmeter. Strategin innebär i korthet att vi aktivt ska utveckla värden i våra byggrätter genom att driva detaljplaner tillsammans med kommuner för att skapa attraktiva bostadsprojekt och avyttra byggrätterna under detaljplaneprocessens gång.



Biljana upplever våra lokaler med VR-glasögon.

## TEGNÉR I GENOMFÖRANDESKEDE

Under kvartalet har omvandlingen av den centralt belägna Tegnégallerian i Växjö gått in i genomförandeskede. Det avtal om 3 000 kvadratmeter med en ankarhyresgäst som tecknades under kvartalet skapar mycket goda förutsättningar för gallerians framtid. Investeringen beräknas till 150 Mkr och efter ombyggnaden bedöms hyresintäkterna i fastigheten öka med minst 10 Mkr.

I och med igångsättningen av Tegnégallerian har vi fyra projekt i genomförandeskede med en total investeringsvolym om 826 Mkr med god avkastning.

## STORT INTRESSE OCH ENGAGEMANG

Vi har under de senaste månaderna mötts av ett mycket stort intresse från såväl fastighetsmarknaden som kapitalmarknaden och andra viktiga intressenter. Att väcka intresse externt är positivt, men ännu viktigare är det interna engagemanget. Vi gjorde under kvartalet en medarbetarundersökning med mycket fina resultat. 100 procent av våra medarbetare svarade på enkäten och både arbetsglädjeindex och nöjd-medarbetarindex överträffade våra högt ställda mål.

På Business Arena Stockholm i september fanns Kungsleden representerade med ett team som tog emot besökare i vår omtyckta lounge. Där visade vi upp några av våra vakanta lokaler med hjälp av den senaste Virtual Reality-tekniken – ett nytt sätt att visa och marknadsföra våra lokaler och ett av många exempel på insatser vi gör för att ligga i framkant och leverera bästa service till befintliga och potentiella kunder.

## MÅNGA VILL VARA DÄR VI ÄR

Vår strategi utgår ifrån en ökande urbanisering och stark tillväxt i storstadsområden – megatrender som naturligt leder till stor efterfrågan på kontorslokaler i dessa områden. Detta ger en bra bas för vår verksamhet, men för att vi ska nå vårt mål att bli Sveriges mest lönsamma fastighetsbolag jobbar vi fokuserat på att utnyttja fastigheternas och klustrens fulla potential, skapa en effektiv förvaltning och fortsätta öka koncentrationen i portföljen.

Stockholm 19 oktober 2016

**Biljana Pehrsson, vd**

# RESULTATANALYS

## JANUARI-SEPTEMBER 2016

### INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Driftnettot ökade med 10 procent till 1 212 Mkr under delårsperioden. Ökningen beror i huvudsak på att beståndet innehåller en högre andel kontorsfastigheter av god kvalitet i Stockholmsområdet, vilka genererar högre hyresintäkter. Förvaltningsresultatet steg till 755 Mkr (651). Vinst per aktie var 6,42 kronor (6,67).

#### HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Hyresintäkterna under delårsperioden ökade med 195 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 824 Mkr (1 629).

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd minskade med 13 Mkr till 1 418 Mkr (1 431). Minskningen beror i huvudsak på tomställande av projektfastigheter och ökade vakanser till följd av förtida uppsägningar under 2015. Dessutom påverkades hyresintäkten för delårsperioden föregående år positivt till följd av förtidsavlösen om 4 Mkr. Rensat för dessa jämförelsestörande poster ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 23 Mkr, motsvarande 2 procent.

Uttryckt per kvadratmeter per rullande 12 månader steg hyresintäkten med 124 kronor till 1 065 kronor jämfört med samma period förra året.

HYRESINTÄKTER Mkr	Kr/kvm <sup>1</sup> 2016 rullande 12 månader	Kr/kvm <sup>1</sup> 2015 rullande 12 månader	Totalt 2016 jan-sep	Totalt 2015 jan-sep
Hyresintäkter	1 065	941	1 824	1 629

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

Posten övriga intäkter i resultaträkningen på sidan 16 består av intäkter som inte är hänförliga till något hyresförhållande och uppgår till 4 Mkr (26). Totala intäkter uppgår därmed till 1 828 Mkr (1 655).

#### FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade med 65 Mkr jämfört med motsvarande delårsperiod 2015 och uppgick till 616 Mkr (551). I kostnaderna ingår 49 Mkr som avser nettoförvärv av fastigheter under 2015. Kostnadsökningen i jämförbart bestånd var 15 Mkr och berodde främst på högre kostnader för media, underhåll och fastighetsskatt. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 81 Mkr (75).

FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	Kr/kvm <sup>1</sup> 2016 rullande 12 månader	Kr/kvm <sup>1</sup> 2015 rullande 12 månader	Totalt 2016 jan-sep	Totalt 2015 jan-sep
Drift	170	153	340	311
Underhåll	45	44	84	79
Fastighetsskatt & tomträtt	54	42	110	86
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>269</b>	<b>239</b>	<b>535</b>	<b>476</b>
Fastighetsadministration	45	41	81	75
<b>Summa</b>	<b>315</b>	<b>280</b>	<b>616</b>	<b>551</b>

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

#### DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 108 Mkr eller 10 procent till 1 212 Mkr (1 104). Nettoförvärvade fastigheter tillförde ett driftnetto om 146 Mkr medan driftnettot i jämförbart bestånd sjönk med 37 Mkr. Justerat för jämförelsestörande poster ökade driftnettot i jämförbart bestånd med 8 Mkr. Överskottsgraden uppgick under delårsperioden till 66,3 procent (66,7). Exklusive projektfastigheter uppgick överskottsgraden till 67,3 procent (66,9).

#### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna under delårsperioden utgjorde 81 Mkr (77).

#### FINANSNETTO

Finansnettot uppgick under delårsperioden till -377 Mkr (-376). Finansnettot, exkluderat resultat från andelar i intressebolag, förbättrades till -377 Mkr (-394) till följd av en lägre genomsnittlig upplåningskostnad än under föregående år. Detta trots en väsentligt större lånevolym under 2016.

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg till 755 Mkr (651) för delåret. Exkluderat resultat från andelar i intressebolag under 2015 var ökningen större: från 623 till 755 Mkr eller drygt 21 procent.

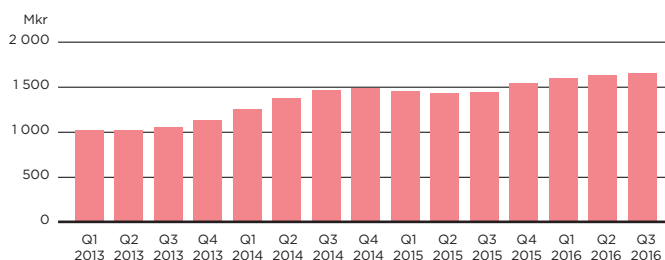
#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1 212 Mkr (861) och berodde på fortsatt sänkta avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. De realiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -518 Mkr (81) till följd av fallande marknadsräntor vilket i viss mån motverkats av löpande räntebetalningar i ränteswappar.

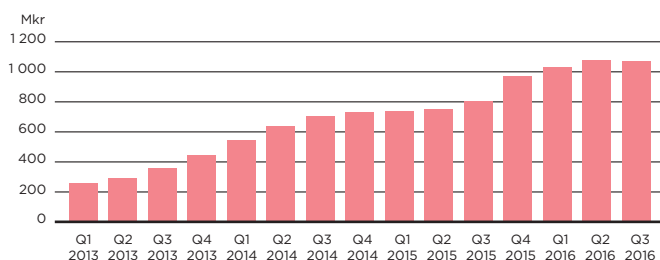
#### PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat blev 1 169 Mkr (1 215). Skatten för delårsperioden var -280 Mkr (-378). 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 innehåfts under hela den gångna tolv månadersperioden används det faktiska ekonomiska utfallet under perioden. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningskapaciteten inte är en prognos, utan intjäningskapaciteten avser att visa egenskaper hos de fastigheter som innehåses vid en viss tidpunkt och dessa fastigheters ekonomiska utfall, räknat över gångna tolv månader. För fastigheter som innehåfts kortare tid än tolv månader görs en upp-

skattning 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 den 30 september 2016. Projektfastigheter särredovisas som separat fastighetskategori. I de uppgifter om kostnader som används ingår 115 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	46	12	265	13	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 141	1 093	207	40	2 481	127	2 608
Hyresvärde, Mkr	1 562	723	207	45	2 538	129	2 667
Hyresintäkter, Mkr	1 427	679	194	41	2 341	88	2 428
Driftnetto, Mkr	913	495	133	23	1 563	30	1 593
Bokfört värde, Mkr	18 171	6 841	2 055	352	27 418	1 220	28 638
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	91,4	93,8	93,7	90,3	92,2	67,9	91,0
Area uthyrningsgrad, %	83,4	92,4	91,1	64,1	87,7	42,5	85,5
Överskottsgrad, %	64,5	72,7	68,2	55,4	67,1	34,2	65,9
Direktavkastning, %	5,0	7,2	6,5	6,5	5,7	2,5	5,6

## INTJÄNINGSKAPACITET PER REGION (EXKLUSIVE PROJEKTFASTIGHETER)

REGION STOCKHOLM	REGION GÖTEBORG	REGION MALMÖ	REGION MÅLARDALEN
Antal fastigheter, st	85	59	45
Uthyrningsbar yta, tkvm	604	419	662
Hyresvärde, Mkr	457	341	632
Hyresintäkter, Mkr	420	310	592
Driftnetto, Mkr	279	220	363
Bokfört värde, Mkr	4 425	3 726	5 680
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9	90,9	93,6
Area uthyrningsgrad, %	87,7	89,1	88,5
Överskottsgrad, %	66,4	70,9	61,1
Direktavkastning, %	6,3	5,9	6,4

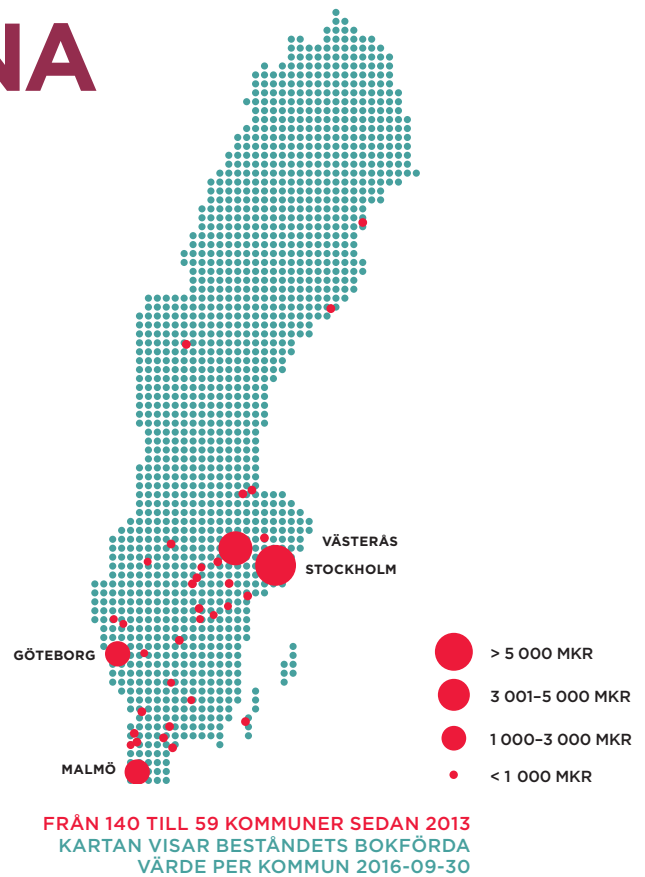
# FASTIGHETERNA

Kungslidens verksamhet är inriktad på att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtmarknader. Portföljens värde består av 65 procent kontor, 25 procent industri/lager och 9 procent handel.

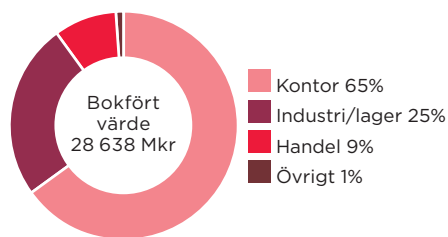
Vår bärande idé är att samla fastigheter i kluster vilket ger oss möjlighet att anpassa och vässa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov samt aktivt påverka hela områdets utveckling.

Per den sista september 2016 bestod portföljen av 278 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 2 608 tkvm med ett hyresvärde om 2 667 Mkr. Beståndet har ett bokfört värde om 28 638 Mkr. Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet är i snitt 4,1 år (4,3).

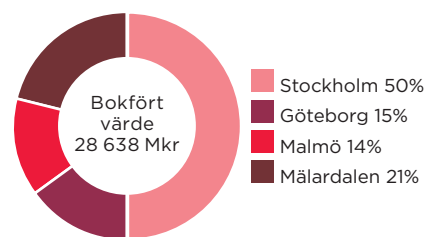
78 procent av fastigheterna ligger i våra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. 62 procent (51) av fastighetsvärdet finns i något av våra elva kluster. Efter frånträde av de fastigheter som avyttrats under tredje kvartalet äger Kungsliden fastigheter i 59 kommuner.



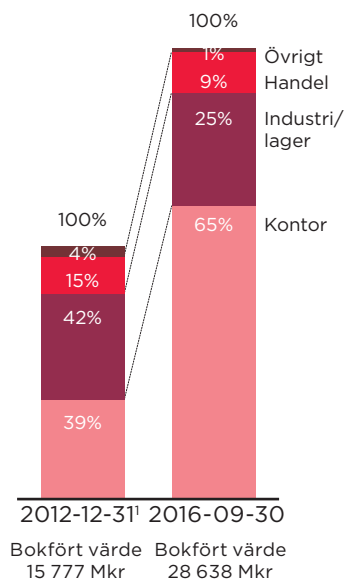
FASTIGHETSÄRDE  
PER KATEGORI PER 30/9



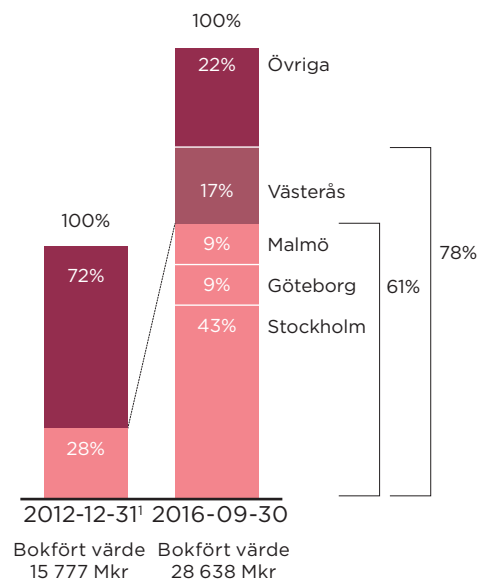
FASTIGHETSÄRDE  
PER REGION PER 30/9



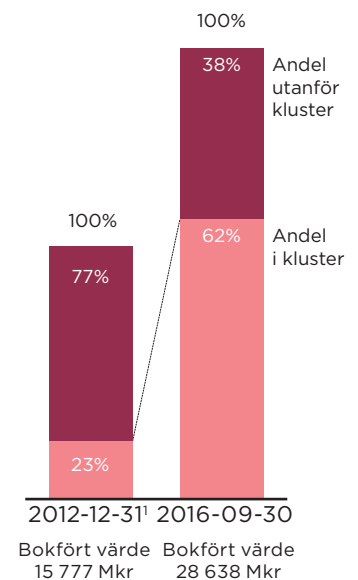
FASTIGHETSPORTFÖLJENS  
UTVECKLING PER KATEGORI



FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING  
STORSTADSKONCENTRATION (DEFINITION SCB)



ANDEL FASTIGHETER  
BELÄGNA I KLUSTER



1. Kungslidens nya strategi beslutats.



## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

FASTIGHETSBESTÄNDETS UTVECKLING Mkr	2016 jul-sep	2016 jan-sep
Fastigheter vid periodens ingång	28 268	27 470
Tillträdde förvärv	0	173
Investeringar	160	357
Frånträdde avyttringar	-61	-545
Orealiserade värdeförändringar	271	1 183
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>28 638</b>	<b>28 638</b>

Kungsleden fortsätter att optimera fastighetsportföljen med försäljningar av fastigheter som inte passar strategin eller som inte ligger i prioriterade orter. Under det tredje kvartalet avyttrades åtta fastigheter till ett värde av 186 Mkr, medan två fastigheter med ett värde av 63 Mkr frånträdde. Investeringar om 160 Mkr gjordes under delårsperioden.

Under delårsperioden januari–september har 22 fastigheter avyttrats till ett värde av 761 Mkr.

Efter genomförda avyttringar och frånträden äger Kungsleden fastigheter i 59 kommuner. Portföljen består till 78 procent av fastigheter belägna i de prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighet	Kommun	Avyttring	Frånträde
Handelsmannen 1	Norrtälje	31 mars 2016	1 juli 2016
Storsten 2	Norrtälje	31 mars 2016	1 juli 2016
<b>Summa</b>			<b>63 Mkr</b>
Yrkesskolan 6	Botkyrka	8 september 2016	4 oktober 2016
Generatoren 2	Motala	1 september 2016	30 november 2016
Torrekulla 1:172	Mölnådal	1 september 2016	30 november 2016
Halla-Stenbacken 1:102	Uddevalla	1 september 2016	30 november 2016
Brynäs 34:8	Gävle	1 september 2016	30 november 2016
Torslunda 4:27	Mörbylånga	1 september 2016	30 november 2016
Lerum 1:20	Karlstad	1 september 2016	30 november 2016
Gripen 1	Arboga	1 september 2016	30 november 2016
<b>Summa</b>			<b>186 Mkr</b>



## Värdering av fastighetsportföljen

Kungsleden värderar hela fastighetsinnehavet varje kvartal. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal även externvärderingar av cirka 25 procent av fastigheterna. Det betyder att varje fastighet i beståndet externvärderas över en tolv månadersperiod.

Värderingen under kvartalet resulterade i positiva realiserade värdeförändringar på 271 Mkr per 30 september 2016. Förbättrade driftnetton, sänkta avkastningskrav och genomförda investeringar har haft en positiv effekt på fastighetsbeståndets värde. Det genomsnittliga avkastningskravet har sedan den 30 juni 2016 sjunkit från 6,3 till 6,2 procent.

Kvartalets realiserade värdeförändringar fördelar sig enligt följande:

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER UNDER KVARTALET	Mkr
Förändrade avkastningskrav	131
Förändrade driftnetton	150
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-10
<b>Summa</b>	<b>271</b>



Högsbo kluster. Fotograf: Paulina Westerlind



AKTIV FÖRVALTNING

I samband med att portföljen optimeras ser vi löpande över organisationen för ökad förvaltningseffektivitet. I linje med detta skapar vi ett nytt marknadsområde – Norrköping/Linköping, som även omfattar Nyköping och Motala. Det nya marknadsområdet har fått ett lokalkontor i Norrköping och kommer från årsskiftet ingå i förvaltningsregion Mälardalen. Även i Danderyd har organisationen förstärkts i och med att ett nytt klusterkontor har öppnat.

Hög efterfrågan i prioriterade marknader

Efterfrågan på lokaler fortsätter att vara hög, framför allt i prioriterade marknader. För att förbättra marknadsföringen av vakanta ytor har uthyrarna börjat använda den senaste Virtual Reality-tekniken.

Under delårsperioden har 208 nya hyreskontrakt tecknats till ett värde om 149 Mkr. Bland de större nyuthyrningarna under kvartalet märks 2 000 kvadratmeter till Granngården i fastigheten Gumsbacken 12 i Nyköping, 3 000 kvadratmeter till Migrationsverket i fastigheterna Ottar 5 och Ottar 6 i Västerås city, 2 000 kvadratmeter till Göteborgs stad (Järnbrott 168:1) och 2 000 kvadratmeter till Lejonet & Björnen (nyproduktion av glassfabrik på Högsbo 29:2) i Göteborg.

Under delårsperioden inkom uppsägningar om 100 Mkr. Mälardalen hade relativt sett högre andel uppsägningar till följd av att bland annat ett antal kontrakt med kort hyrestid sades upp av

ABB. Nettouthyrning för delårsperioden uppgick till 49 Mkr (-2), varav fastigheter belägna i kluster står för 40 Mkr. Den starka utvecklingen i klustren härleds både till stark nyuthyrning i dessa lägen och till Kungsledens fokus på kunddialog och aktiv förvaltning.

Hyresavtal motsvarande ett hyresvärde om cirka 53 Mkr har aktivt omförhandlats under delårsperioden. Det resulterade i en hyreshöjning om 4,4 Mkr, eller 8,2 procent i genomsnitt. Den ekonomiska vakansgraden för delårsperioden är 9,3 procent (9,8).

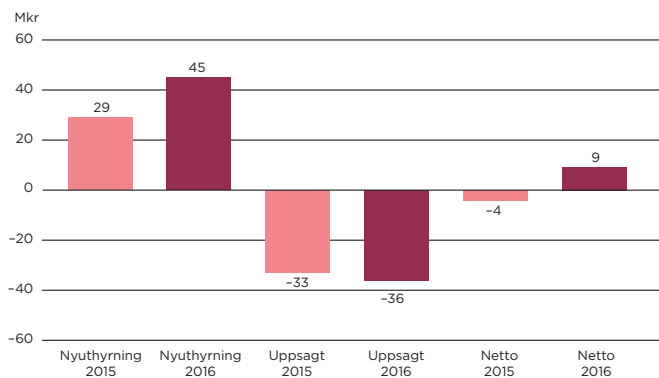
**149 Mkr (93)**

Nyuthyrning januari–september 2016

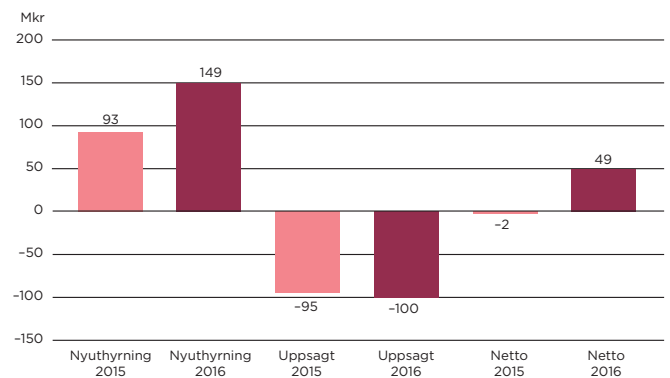
Allt lägre energiförbrukning

Aktiv förvaltning omfattar även hållbarhetsfrågor så som miljö och hälsa & säkerhet. Vårt mål för minskad energiförbrukning – 3 procent per år till 2020 – är viktigt både ur ansvars- och kostnadshänseende. Energiförbrukningen sjönk med 3 procent i delårsperioden.

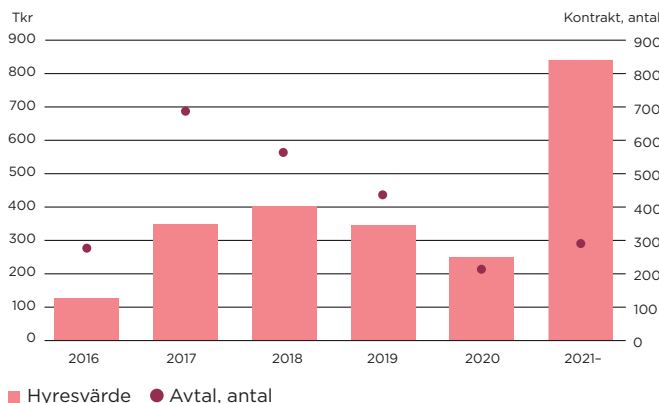
NETTOUTHYRNING KVARTAL 3, 2015 OCH 2016<sup>1</sup>



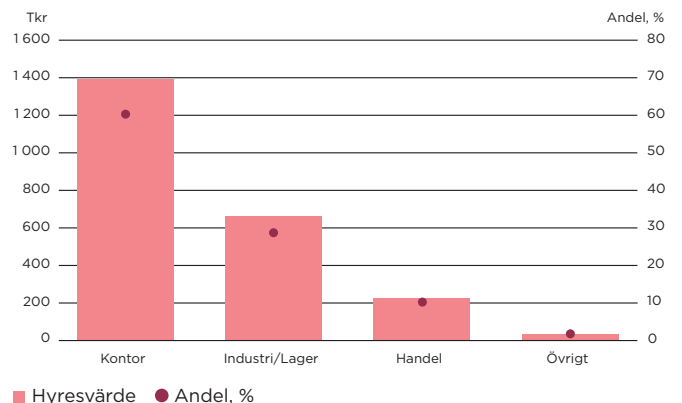
NETTOUTHYRNING DELÅRSPERIODEN JAN-SEP 2015 OCH 2016<sup>1</sup>



HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR<sup>1</sup> PER 30 SEP

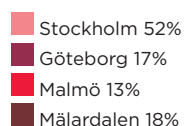
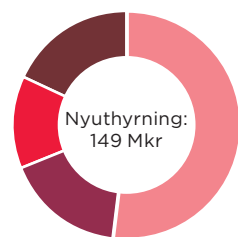
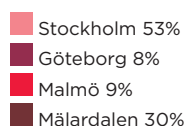
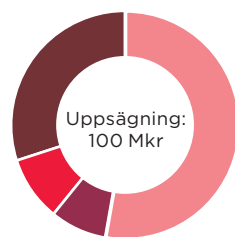


HYRESAVTAL PER FASTIGHETSKATEGORI<sup>1</sup> PER 30 SEP

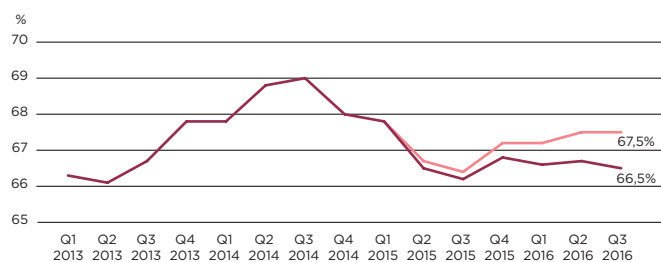


1. Exkl. bostad, parkering och garage.



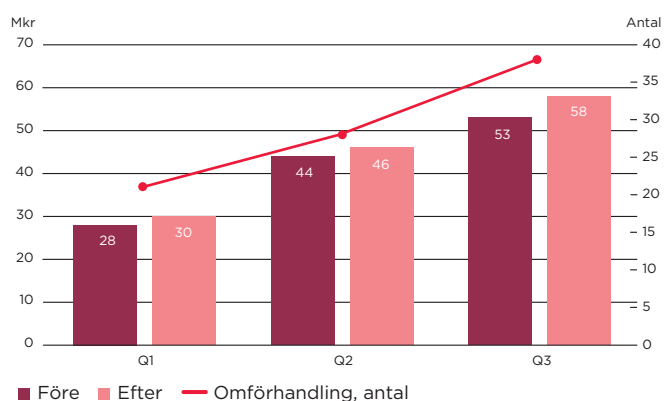
**NYUTHYRNING PER REGION  
DELÅRSPERIODEN  
JAN-SEP 2016<sup>1</sup>**

**UPPSÄGNING PER REGION  
DELÅRSPERIODEN  
JAN-SEP 2016<sup>1</sup>**


1. Exkl. bostad, parkering och garage.

**ÖVERSKOTTSGRAD RULLANDE 12 MÅNADERS UTFALL<sup>1</sup>**


— Exkl. projektfastigheter — Inkl. projektfastigheter

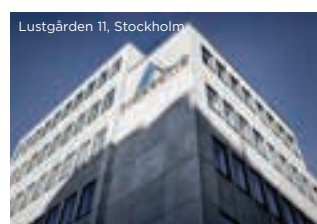
1. Från och med andra kvartalet 2015 särredovisas fastigheter inklusive respektive exklusive projektfastigheter.

**OMFÖRHANDLING, HYRESVÄRDE – ACKUMULERAT**


De hyresavtal som omförhandlades under delårsperioden ledde till ökade hyresvärden om i snitt 8,2 procent. Totalt ökade hyresvärdet i de omförhandlade avtalen från 53,3 Mkr till 57,7 Mkr. En majoritet av de omförhandlade avtalen avser fastigheter belägna i kluster och regionerna Stockholm och Mälardalen står för störst andel av omförhandlingarna, både avseende hyresvärde och antal omförhandlade kontrakt.

**REGIONER UTFALL JANUARI-SEPTEMBER 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 de kluster som finns inom regionen. Arbetet sker i nära dialog mellan regionchefer, marknadsområdeschefer, uthyrare och supportfunktionerna fastighetsutveckling, transaktion och kommunikation & marknad.



NYCKELTAL, INKL. PROJEKTFASTIGHETER	REGION STOCKHOLM	REGION GÖTEBORG	REGION MALMÖ	REGION MÄLARDALEN	SUMMA FASTIGHETER
Antal fastigheter, st	81	85	60	52	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	848	604	435	721	2 608
Hyresvärde, Mkr	877	349	275	510	2 011
Hyresintäkter, Mkr	790	320	247	467	1 824
Driftnetto, Mkr	544	214	170	284	1 212
Bokfört värde, Mkr	14 322	4 425	3 904	5 987	28 638
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	91,7	90,1	91,5	90,7
Area uthyrningsgrad, %	84,8	88,0	88,4	86,7	86,7
Överskottsgrad, %	68,7	67,0	68,5	60,7	66,3
Direktavkastning, %	5,2	6,5	5,9	6,4	5,8
Nyuthyrning, Mkr	78	25	20	26	149

**KLUSTERUTFALL JANUARI-SEPTEMBER 2016**

Kungsleden äger fastigheter i elva särskilt utvalda lägen, så kallade kluster. Genom att äga fastigheter i kluster kan vi utforma vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov, skapa en effektiv förvaltning och aktivt påverka hela områdets utveckling. Av de elva klustren är sex förvärvade under de senaste tre åren (rödmarkerade i rutan nedan) och resterande fem har skapats från befintligt bestånd med kompletterande nyförvärv under de senaste tre åren.

**VÅRA ELVA 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)

**Förvaltningsregion Göteborg**

Högsbo (108 000 kvm)

**Förvaltningsregion Malmö**

Fosie (54 000 kvm)

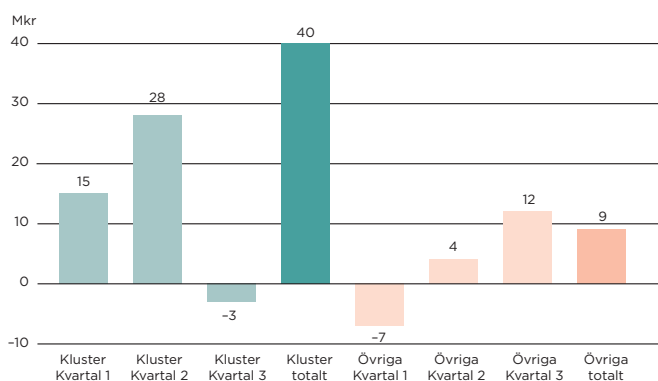
Hyllie/Svägertorp (30 000 kvm)

**Förvaltningsregion Mälardalen**

Västerås City (153 000 kvm)

Finnslätten industriområde (236 000 kvm)

NETTOUTHYRNING KLUSTER RESPEKTIVE ÖVRIGA 2016<sup>1</sup>



1. Exkl. bostad, parkering och garage.

**40 Mkr**

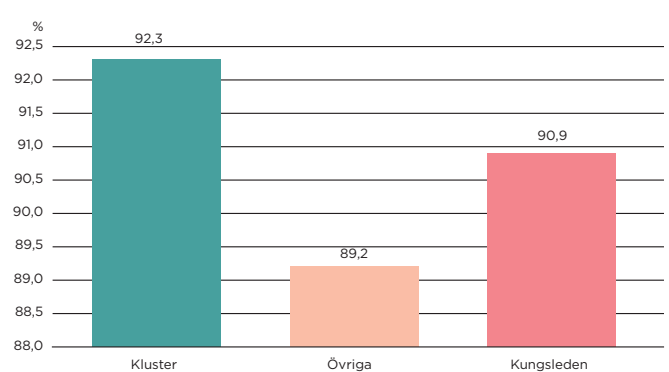
Nettouthyrning – Kluster totalt

Efterfrågan på lokaler i våra kluster är fortsatt stor och vi har hög aktivitet i förvaltningsorganisationen. Nettouthyrningen i klustren uppgick till 40 Mkr under delårsperioden, att jämföra med 49 Mkr för hela beståndet. Klustren överleverar även avseende ekonomisk uthyrningsgrad rullande tolv månader – med 92,3 procent jämfört med 90,9 för hela beståndet.

NYCKELTAL, EXKL. FASTIGHETSADMINISTRATION <sup>1</sup>	KLUSTER	ÖVRIGA	SUMMA FASTIGHETER
Antal fastigheter, st	78	200	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 070	1 539	2 608
Hyresvärde, Mkr	1 094	917	2 011
Hyresintäkter, Mkr	1 005	819	1 824
Driftnetto, Mkr	715	578	1 293
Bokfört värde, Mkr	17 694	10 944	28 638
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,8	89,4	90,7
Area uthyrningsgrad, %	87,2	86,3	86,7
Överskottsgrad, %	71,0	70,4	70,8
Direktavkastning, %	5,6	7,0	6,1
Nyuthyrning, Mkr	108	41	149

1. Fastighetsadministration uppgick totalt till 81 Mkr för delårsperioden.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, RULLANDE 12 MÅNADERS UTFALL, KLUSTER OCH ÖVRIGA SAMT TOTALT



**92,3%**

Ekonomisk uthyrningsgrad rullande 12 månaders utfall – Kluster

## UTVECKLINGSPROJEKT

Kungsleden utvecklar för närvarande ett 30-tal fastigheter, varav 13 klassas som utvecklingsprojekt. I dessa fastigheter finns ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra utveckling.

Kungsleden har per den 30 september 2016 fyra fastigheter i genomförandeskede (se nedan) med en total investeringsvolym om 826 Mkr. Arbete pågår även med att ta fram strategiska utvecklingsplaner för klustren.

### Blästern 14, Stockholm – genomförandeskede

I Blästern 14 skapar Kungsleden och Nobis ett designhotell som ska utformas för att bli en ny destination – en oas i staden.

### Holar 1, Kista – genomförandeskede

Holar 1 i Kista omvandlas till lägenhetshotell och Kista Hotel Apartments hyr fastigheten. En majoritet av befintliga hyresgäster flyttas till andra fastigheter i Kista och vakansgraden i Kistaklustret sjunker därmed med mer än 4 procent.

### Enen 10, Södertälje – genomförandeskede

Det tidigare kommunhuset i Södertälje omvandlas till moderna kontor. Fasad och entré är färdigställda och invändig ombyggnad går enligt plan. ÅF flyttade in den 1 oktober 2016 och avtal har även tecknats med träningskedjan Actic och Tidemans Café.

### Tegnér 15, Växjö – genomförandeskede

Tegnér 15 i Växjö har under kvartalet gått in i genomförandeskede. Visionen är att ta bort gallerians inre stråk och skapa butiksentréer från gatan. Flera attraktiva butiker finns redan i gallerian såsom Systembolaget, Apotek Hjärtat, Pressbyrå och Interflora. I kvartalet tecknades avtal med en ankarhyresgäst om 3 000 kvadratmeter. Ombyggnaden inleddes under fjärde kvartalet.

### Bostadsbyggrätter – ny strategi

Under kvartalet har en strategi för hantering av bostadsbyggrätter beslutats. Kungsleden ska utveckla bostadsbyggrätter genom att identifiera möjligheter, driva detaljplaner och därefter avyttra byggrätterna. Byggrättspotentialen för bostäder bedöms till drygt 450 000 kvadratmeter i sju städer. Planarbete och förstudier pågår i ett 20-tal fastigheter i bland annat Göteborg, Mölndal, 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	52,2	47,8
Blästern 14	Hotell	Stockholm	Etapp 1 2018/ Etapp 2 2021	16 700	423	21,0	12,3
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	128	3,6	3,1
Tegnér 15	Handel	Växjö	2017/2018	16 500	150	3,6	3,6
<b>Summa</b>				<b>45 200</b>	<b>826</b>	<b>80,4</b>	<b>66,8</b>

#### 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

#### KATEGORI 3 - FÖRSTUDIE/PLANARBETE

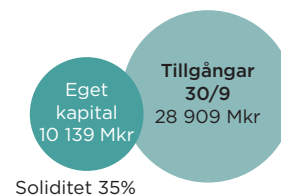
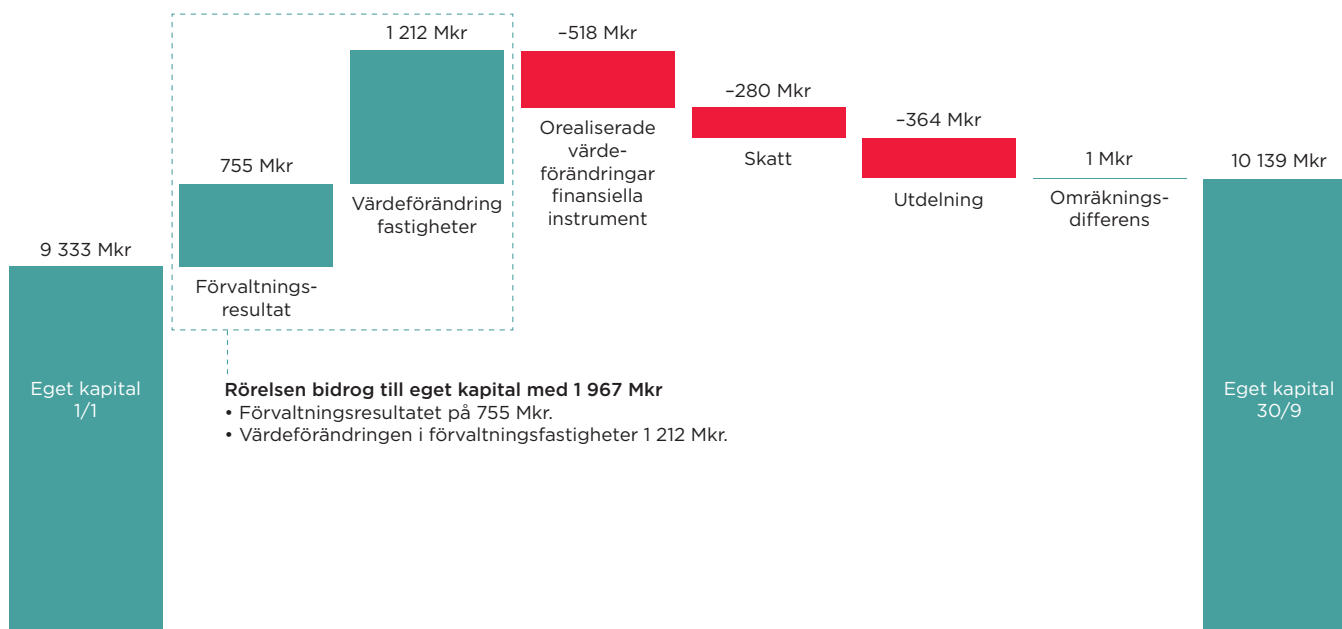
Fastighet	Segment	Kommun	Projektyta, kvm BTA	Förändringar av detaljplan krävs
Aspgården 18	Bostäder	Umeå	23 000	Ja
Målaren 17	Bostäder/Kontor	Örebro	30 000-40 000	Ja
Veddesta 2:65 m.fl.	Bostäder/Kontor	Järfälla	40 000-50 000	Ja
Verkstaden 7	Bostäder/Kontor/Handel	Västerås	50 000-70 000	Ja



# FINANSIERING

## EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 10 139 Mkr (9 333) eller 56 kronor (51) per aktie. Det motsvarar en soliditet på 35 procent (33). Kungsleden har som restriktion att soliditeten inte ska understiga 30 procent.



## UPPLÅNING OCH LIKVIDITET

I början av det tredje kvartalet tog Kungsleden upp ett tioårigt lån på 630 Mkr från institutionella investerare mot säkerhet i fastighet. Lånet som löper med fast ränta på 3 procent användes för att ersätta banklån. Säkerställd upplåning utanför banksystemet bidrar till att bredda Kungsledens finansieringsbas och förlänger skuldernas genomsnittliga löptid till en attraktiv kostnad.

Det treåriga icke säkerställda obligationslån som emitterades vid utgången av det andra kvartalet innebar en viss ökning av Kungsledens samlade upplåning innan lånemedlen i september användes för att i förtid återbetala ett äldre obligationslån med ordinarie förfallodag i december 2016.

Mot slutet av det tredje kvartalet gjorde Kungsleden de första emissionerna under bolagets nyupprättade företagscertifikatprogram som har en ram om 2 000 Mkr. Hittills har 1 080 Mkr emitterats till en genomsnittlig ränta om 0,37 procent. Certifikatupplåningen används för att amortera på dyrare kreditfaciliteter i bank och håller därmed nere den genomsnittliga upplåningskostnaden.

Räknat över hela det tredje kvartalet minskade Kungsledens räntebärande skulder med 1 048 Mkr till 16 619 Mkr. Nettoskuldssättningen var nära nog oförändrad och uppgick till 16 579 Mkr, att jämföra med 16 660 Mkr vid utgången av andra kvartalet 2016. Koncernens belåningsgrad, mätt som räntebärande skulder efter avdrag för kassabehållning i relation till fastighetstillgångarna,

fortsatte därmed att sjunka och uppgick till 58 procent (62). För lån där säkerhet ställts var belåningsgraden 54 procent (58). Per den 30 september uppgick disponibel likviditet inklusive outnyttjade kreditlöften och checkräkningskredit till 1 147 Mkr (1 057), varav kassa utgjorde 41 Mkr (441).

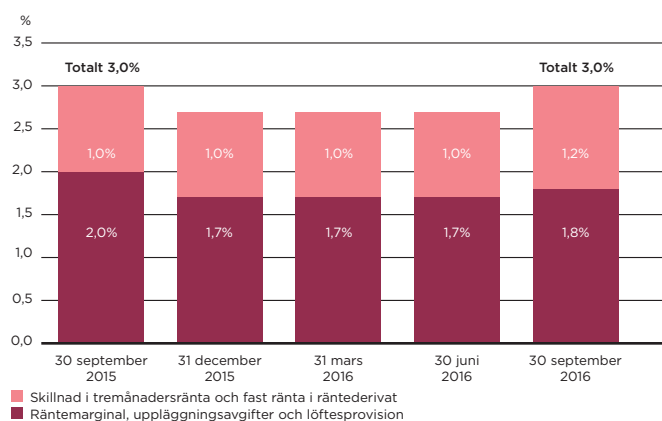
## FINANSIERINGSKOSTNADER

Under 2016 har koncernens lånevolymer varit i genomsnitt 3–4 Mdr större än under föregående år, vilket främst beror på utökad upplåning för finansiering av de fastighetsförvärv som gjordes under 2015. Trots detta var finansieringskostnaden under delårsperioden 18 Mkr lägre än under samma tid föregående år, bortsett från resultat från andelar i intressebolag. Orsaken är att nyupplåning och refinansiering under 2015 i hög grad kunde ske till gynnsamma villkor och att gamla dyra ränteswappar löstes inför 2016.

Under det tredje kvartalet 2016 ökade dock finansieringskostnaderna något jämfört med närmast föregående kvartal (+9 Mkr) och samma kvartal förra året (+14 Mkr). Detta berodde på att lånevolymer under delar av det tredje kvartalet tillfälligt var extra stora till följd av emissionen av det treåriga obligationslånet och det tioåriga säkerställda lånet som beskrevs ovan. Under det tredje kvartalet nådde dessutom räntan Stibor 90 dagar en ny bottennivå, vilket ökade den löpande räntekostnaden i de ränteswapkontrakt Kungsleden använder för att hantera ränterisk. Detta medförde att

snitträntan steg något och för kvartalet uppgick till 3,0 procent. Av snitträntan utgör 1,2 procentenheter skillnaden mellan tremånadersräntan och den fasta räntan i ränteswapparna. Denna komponent har blivit något dyrare till följd av att Stibor 90 dagar blivit mer negativ under kvartalet. Den genomsnittliga kreditmarginalen på banklån och obligationer utgjorde 1,8 procentenheter, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och löftesprovisioner.

## SNITTRÄNTA



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

## 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 korträntor. Koncernen använder därför i någon mån lån med fast ränta och framför allt ränteswappar för att hantera ränterisken. Med beaktande av ränteswapparna (nominellt belopp 12 030 Mkr) har 71 procent av de räntebärande skulderna en längre räntebindningstid än ett år. Den genomsnittliga räntebindningstiden ökade under kvartalet till 3,7 år. 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 med cirka 36 Mkr om Stibor 90 dagar höjdes med en procentenhet. Detta är en konsekvens av att den rörliga räntebetalningen i ränteswapparna är kopplad till Stibor och därför blir mindre negativ när Stibor stiger mot noll.

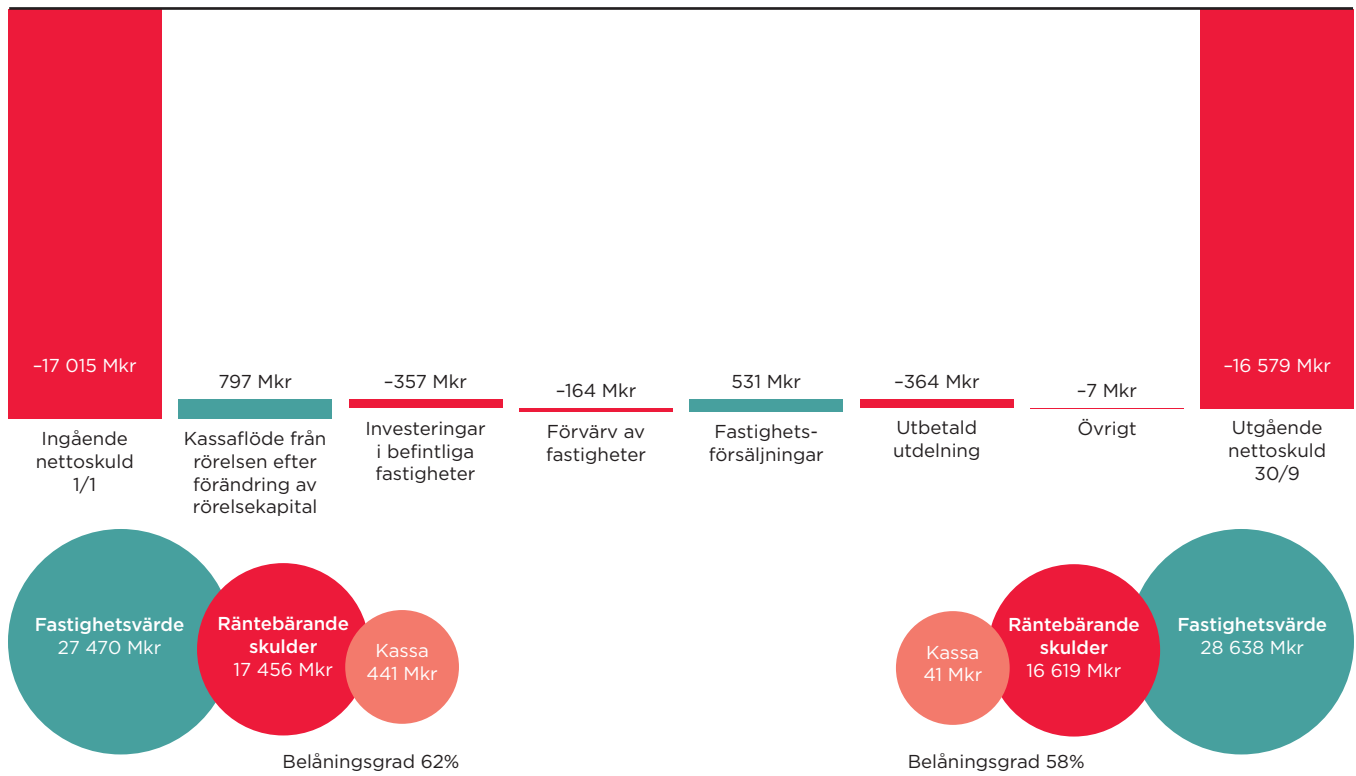
Nedgången i de långa marknadsräntorna sedan årsskiftet har medfört att det negativa marknadsvärdet på ränteswappportföljen ökat för att per 30 september uppgå till -864 Mkr att jämföra med -347 Mkr vid årets början. Detta undervärde minskar dock successivt i takt med att Kungsleden löpande betalar ränta enligt ränteswapkontrakten, 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 LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 september 2016, Mkr	Lån	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2016	59	191	250			
2017	1 479	1 993 <sup>1</sup>	3 472	910	0,0	
2018				1 000	0,2	
2019	7 890		7 890	1 000	0,5	
2020	4 729		4 729	2 770	0,6	
2021				1 800	0,8	
2022	1 832		1 832	3 500	1,4	
2023						
2024				1 050	4,6	
2025						
2026						
2027	630		630			
<b>Summa</b>	<b>16 619</b>	<b>2 184</b>	<b>18 803</b>	<b>12 030</b>		<b>3,7</b>
Genomsnittlig återstående löptid, år	3,2		2,9			

1. Varav 1 080 Mkr avser backup för emitterade certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER DELÅRSPERIODEN



Danderyd kontor kluster. Fotograf: Paulina Westerlind



## ÖVRIG INFORMATION

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 109 (99) under tredje kvartalet 2016.

### MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –368 Mkr (256). Resultatet är hänförligt till en mottagen utdelning från dotterbolag om 1 766 Mkr, med nedskrivning av andelar som följt om –1 752 Mkr. Under delårsperioden har även koncernens ränteswapkontrakt redovisats, där undervärdet ökat med –469 Mkr till följd av att marknadsräntorna på längre löptider fallit, samt en uppskjuten skatteintäkt om 103 Mkr hänförlig till undervärdet på swapkontrakten. I skatten på delårsperiodens resultat har ett belopp om 38 Mkr redovisats, vilket till en del är relaterat till ett positivt beslut från Skatteverket avseende ett outnyttjat skattemässigt underskott.

Tillgångarna vid delårsperiodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 4 398 Mkr (6 095) samt fordringar i koncernföretag om 12 070 Mkr (11 403). Finansieringen skedde med eget kapital om 6 106 Mkr (7 205), skulder till koncernföretag om 7 902 Mkr (9 553) samt externa skulder 2 988 Mkr (2 418). Soliditeten uppgick vid delårsperiodens slut till 36 procent (38).

## 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 tredje kvartalet 2016.

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

### SÄSONGSVARIATIONER

Fastighetskostnaderna påverkas i viss grad av säsongsvariationer, bland annat till följd av att driftkostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel normalt sett är högre under årets första och fjärde kvartal. Kostnaderna för underhåll är generellt högre under andra och fjärde kvartalet beroende på att tredje kvartalet påverkas av semesterar och första kvartalet av vinterklimat som försvårar underhåll.

### 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.



Västerås kluster. Fotograf: Paulina Westerlind



## RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015/2016 okt-sep	2015 jan-dec
Hysesintäkter	603	562	1 824	1 629	2 433	2 238
Övriga intäkter	2	8	4	26	53	76
Fastighetskostnader	-178	-161	-616	-551	-833	-769
<b>Driftnetto</b>	<b>428</b>	<b>409</b>	<b>1 212</b>	<b>1 104</b>	<b>1 653</b>	<b>1 545</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-29</b>	<b>-26</b>	<b>-81</b>	<b>-77</b>	<b>-109</b>	<b>-106</b>
<b>Finansnetto</b>						
Finansiella intäkter	0	3	0	9	3	11
Räntekostnader	-121	-107	-353	-365	-447	-459
Resultatandelar i intresseföretag	-	7	-	19	6	24
Övriga finansiella kostnader	-9	-12	-24	-39	-35	-50
	<b>-130</b>	<b>-109</b>	<b>-377</b>	<b>-376</b>	<b>-474</b>	<b>-473</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>269</b>	<b>274</b>	<b>755</b>	<b>651</b>	<b>1 070</b>	<b>966</b>
<b>Värdoförändringar</b>						
Resultat från försäljning Nordic Modular Group	-	-	-	-	-	24
Resultat från fastighetsförsäljningar	2	-	29	5	60	11
Orealiserade värdoförändringar fastigheter	271	202	1 183	856	1 297	970
Orealiserade värdoförändringar finansiella instrument	-32	-61	-518	81	-423	176
	<b>241</b>	<b>141</b>	<b>695</b>	<b>942</b>	<b>934</b>	<b>1 181</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>510</b>	<b>415</b>	<b>1 449</b>	<b>1 592</b>	<b>2 004</b>	<b>2 147</b>
<b>Skatt</b>						
Aktuell skatt	-1	1	-1	0	-1 306	-1 305
Uppskjuten skatt	-109	-93	-279	-378	-238	-337
	<b>-110</b>	<b>-93</b>	<b>-280</b>	<b>-378</b>	<b>-1 544</b>	<b>-1 642</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>400</b>	<b>322</b>	<b>1 169</b>	<b>1 215</b>	<b>460</b>	<b>505</b>
<b>Resultat per aktie</b>	<b>2,20</b>	<b>1,77</b>	<b>6,42</b>	<b>6,67</b>	<b>2,53</b>	<b>2,78</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015/2016 okt-sep	2015 jan-dec
Periodens resultat	400	322	1 169	1 215	460	505
Övrigt totalresultat						
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	-1	1	0	1	-1
<b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>400</b>	<b>321</b>	<b>1 170</b>	<b>1 215</b>	<b>461</b>	<b>504</b>

1. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – I SAMMANDRAG

Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	8	–	5
Fastigheter	28 638	24 346	27 470
Inventarier	10	9	10
Andelar i intresseföretag	–	115	–
Andra långfristiga fordringar	4	182	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>28 659</b>	<b>24 651</b>	<b>27 491</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	209	198	232
Derivat <sup>1,2</sup>	–	9	49
Kassa och bank	41	1 035	441
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>250</b>	<b>1 242</b>	<b>722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 909</b>	<b>25 893</b>	<b>28 213</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>10 139</b>	<b>10 043</b>	<b>9 333</b>
<b>Räntebärande skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13 934	12 332	16 381
Obligationslån (ej säkerställda)	975	1 675	1 075
Övrig upplåning	1 710	–	–
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>16 619</b>	<b>14 007</b>	<b>17 456</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>			
Avsättningar	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld <sup>3</sup>	553	359	287
Derivat <sup>1,2</sup>	864	733	395
Övriga ej räntebärande skulder	729	746	737
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>2 151</b>	<b>1 843</b>	<b>1 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 909</b>	<b>25 893</b>	<b>28 213</b>

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 värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Derivatet värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2).

3. Skatterabatter i samband med förvärv är redovisade som ett avdrag i balansposten fastigheter om –366 MSEK. Det gör att finansiell ställning påverkats med –919 Mkr avseende uppskjuten skatt.

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – I SAMMANDRAG

Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Vid periodens början	9 333	9 102	9 102
Utdelning	–364	–273	–273
Periodens totalresultat	1 170	1 215	504
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 139</b>	<b>10 043</b>	<b>9 333</b>



## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015/2016 okt-sep	2015 jan-dec
<b>RÖRELSEN</b>						
Förvaltningsresultat	269	274	755	651	1 070	966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	0	-8	-9	-42	30	-3
Betald skatt	0	0	0	-1	-1 305	-1 306
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>269</b>	<b>265</b>	<b>746</b>	<b>608</b>	<b>-205</b>	<b>-343</b>
Förändringar i rörelsekapital	-88	153	51	116	-249	-184
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>181</b>	<b>419</b>	<b>797</b>	<b>724</b>	<b>-454</b>	<b>-527</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Investeringar i befintliga fastigheter	-161	-113	-357	-261	-546	-450
Förvärv av fastigheter	0	-834	-164	-4 187	-2 921	-6 944
Försäljning av fastigheter	64	-	531	1 860	645	1 974
Övriga materiella/immateriella anläggningstillgångar netto	-1	0	-6	0	-15	-9
Finansiella tillgångar netto	0	1	0	-598	49	-549
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-98</b>	<b>-946</b>	<b>4</b>	<b>-3 186</b>	<b>-2 788</b>	<b>-5 978</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Utdelning	-	-	-364	-273	-364	-273
Amortering av lån	-2 815	-184	-3 604	-3 002	-4 309	-3 706
Upptagna lån	1 767	1 135	2 767	5 334	6 921	9 488
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 048</b>	<b>951</b>	<b>-1 202</b>	<b>2 059</b>	<b>2 248</b>	<b>5 509</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-966</b>	<b>424</b>	<b>-400</b>	<b>-402</b>	<b>-994</b>	<b>-996</b>
Likvida medel vid periodens början	1 007	611	441	1 437	1 035	1 437
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>41</b>	<b>1 035</b>	<b>41</b>	<b>1 035</b>	<b>41</b>	<b>441</b>

## SEGMENTSRAPPORT

Region	Stockholm		Göteborg		Malmö		Mälardalen		Ofördelat		Totalt	
	2016 jan-sep	2015 <sup>1</sup> jan-sep	2016 jan-sep	2015 <sup>1</sup> jan-sep	2016 jan-sep	2015 <sup>1</sup> jan-sep	2016 jan-sep	2015 <sup>1</sup> jan-sep	2016 jan-sep	2015 <sup>1</sup> jan-sep	2016 jan-sep	2015 <sup>1</sup> jan-sep
Mkr												
Intäkter	792	606	320	316	248	258	469	474			1 828	1 655
Fastighetskostnader	-248	-194	-105	-104	-78	-74	-184	-179			-616	-551
<b>Driftnetto</b>	<b>544</b>	<b>412</b>	<b>214</b>	<b>212</b>	<b>170</b>	<b>185</b>	<b>284</b>	<b>295</b>			<b>1 212</b>	<b>1 104</b>
Försäljnings- och administrationskostnader									-81	-77	-81	-77
Finansnetto									-377	-376	-377	-376
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>544</b>	<b>412</b>	<b>214</b>	<b>212</b>	<b>170</b>	<b>185</b>	<b>284</b>	<b>295</b>	<b>-457</b>	<b>-453</b>	<b>755</b>	<b>651</b>
<b>Värdeförändringar</b>												
Resultat från försäljningar									29	5	29	5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter									1 183	856	1 183	856
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									-518	81	-518	81
<b>Resultat före skatt</b>	<b>544</b>	<b>412</b>	<b>214</b>	<b>212</b>	<b>170</b>	<b>185</b>	<b>284</b>	<b>295</b>	<b>237</b>	<b>488</b>	<b>1 449</b>	<b>1 592</b>
Skatt									-280	-378	-280	-378
<b>Periodens resultat</b>	<b>544</b>	<b>412</b>	<b>214</b>	<b>212</b>	<b>170</b>	<b>185</b>	<b>284</b>	<b>295</b>	<b>-43</b>	<b>111</b>	<b>1 169</b>	<b>1 215</b>

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

## NYCKELTAL

	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015/2016 okt-sep	2015 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					5,6	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>					91,0	89,2
Överskottsgrad, %					65,9	67,5
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, %	6,0	6,9	5,8	6,7	6,2	6,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	90,7	90,6	90,7	90,2	90,9	90,6
Överskottsgrad, %	70,6	71,8	66,3	66,7	66,5	66,8
Hysesintäkt, kr/kvm <sup>2</sup>					1 065	987
Fastighetskostnad, kr/kvm					315	287
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	6,1	5,4	5,6	5,9	5,8
Avkastning på eget kapital, %	16,1	13,0	16,0	16,9	4,6	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,3	3,0	2,6	3,2	2,9
Soliditet, %					35,1	33,1
Skuldsättningsgrad, ggr					1,6	1,9
Belåningsgrad, %					57,9	61,9
<b>Data per aktie<sup>3</sup></b>						
Utdelning, kr					2,00	1,50
Aktiens totalavkastning, %					15,1	9,7
Aktiens direktavkastning, %					3,2	2,5
Förvaltningsresultat, kr	1,48	1,51	4,15	3,57	5,88	5,31
Periodens resultat, kr	2,20	1,77	6,42	6,67	2,53	2,78
Eget kapital, kr					55,71	51,28
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr					65,50	56,76
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	1,48	1,46	4,10	3,34	-1,13	-1,88
Utestående aktier vid periodens slut <sup>3</sup>	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier <sup>3</sup>	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 22 för aktuella definitioner.

2. Hysesintäkt/kvm med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter genom uthyrd area med avdrag för area projektfastigheter.

3. Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 3 2016 är 182 002 752 (182 002 752) samt perioden oktober-september 2015/2016 är 182 002 752 (182 002 752).

# KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2016				2015			2014
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Intäkter	606	609	614	659	570	560	525	524
Driftnetto	428	397	388	441	409	362	333	338
Försäljnings- och administrationskostnader	-29	-27	-25	-28	-26	-27	-24	-33
Finansnetto	-130	-121	-126	-97	-109	-132	-134	-151
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>269</b>	<b>250</b>	<b>236</b>	<b>316</b>	<b>274</b>	<b>202</b>	<b>175</b>	<b>154</b>
Resultat från försäljning	2	29	-2	30	-	1	4	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	271	386	526	114	202	411	243	595
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-32	-183	-302	95	-61	187	-45	-107
<b>Resultat före skatt</b>	<b>510</b>	<b>482</b>	<b>458</b>	<b>555</b>	<b>415</b>	<b>801</b>	<b>377</b>	<b>642</b>
Skatt	-110	-98	-73	-1 264	-93	-205	-81	-144
<b>Periodens resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>400</b>	<b>384</b>	<b>385</b>	<b>-709</b>	<b>322</b>	<b>596</b>	<b>296</b>	<b>499</b>
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-	-128
<b>Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>	<b>400</b>	<b>384</b>	<b>385</b>	<b>-709</b>	<b>322</b>	<b>596</b>	<b>296</b>	<b>371</b>

## FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016				2015			2014
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Immateriella tillgångar	8	8	7	5	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	28 638	28 268	27 785	27 470	24 346	23 259	21 700	19 612
Inventarier	10	10	10	10	9	7	8	8
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	-	-	-	31
Andelar i intresseföretag	-	-	-	-	115	108	102	-
Andra långfristiga fordringar	4	5	5	6	182	183	184	9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>28 659</b>	<b>28 290</b>	<b>27 807</b>	<b>27 491</b>	<b>24 651</b>	<b>23 556</b>	<b>21 993</b>	<b>19 661</b>
Kortfristiga fordringar	209	239	260	232	198	227	203	141
Derivat	-	-	5	49	9	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	-	-	-	-	-	-	1 428
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	-	-	-	-	-	-	372
Kassa och bank	41	1 007	822	441	1 035	611	298	1 437
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>250</b>	<b>1 246</b>	<b>1 087</b>	<b>722</b>	<b>1 242</b>	<b>838</b>	<b>501</b>	<b>3 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 909</b>	<b>29 537</b>	<b>28 894</b>	<b>28 213</b>	<b>25 893</b>	<b>24 394</b>	<b>22 494</b>	<b>23 040</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>10 139</b>	<b>9 739</b>	<b>9 719</b>	<b>9 333</b>	<b>10 043</b>	<b>9 720</b>	<b>9 398</b>	<b>9 102</b>
<b>Räntebärande skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut	13 934	15 992	16 194	16 381	12 332	11 381	9 412	9 613
Obligationslån (ej säkerställt)	975	1 675	1 075	1 075	1 675	1 675	1 699	1 699
Övrig upplåning	1 710	-	-	-	-	-	-	-
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	-	362
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>16 619</b>	<b>17 667</b>	<b>17 269</b>	<b>17 456</b>	<b>14 007</b>	<b>13 056</b>	<b>11 111</b>	<b>11 675</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>								
Avsättningar	5	5	5	5	5	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld	553	444	357	287	359	265	63	-
Derivat	864	833	654	395	733	663	1 179	1 134
Övriga ej räntebärande skulder	729	849	890	737	746	686	738	658
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	-	467
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>2 151</b>	<b>2 131</b>	<b>1 906</b>	<b>1 423</b>	<b>1 843</b>	<b>1 618</b>	<b>1 985</b>	<b>2 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 909</b>	<b>29 537</b>	<b>28 894</b>	<b>28 213</b>	<b>25 893</b>	<b>24 394</b>	<b>22 494</b>	<b>23 040</b>

## RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015/2016 okt-sep	2015 jan-dec
Koncerninterna intäkter	11	6	34	31	46	43
Administrationskostnader	-11	-4	-33	-26	-47	-40
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>	<b>3</b>
Resultat från finansiella poster	-1 804	-73	-507	256	437	1 200
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 804</b>	<b>-71</b>	<b>-506</b>	<b>261</b>	<b>436</b>	<b>1 203</b>
Skatt på periodens resultat	10	98	138	-5	-1 170	-1 313
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 794</b>	<b>27</b>	<b>-368</b>	<b>256</b>	<b>-734</b>	<b>-110</b>

## BALANSRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	4 398	6 095	6 036
Andelar i intresseföretag	-	96	-
Fordringar hos koncernföretag	12 070	11 403	9 712
Övriga fordringar	517	579	390
Likvida medel	11	1 003	376
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 996</b>	<b>19 176</b>	<b>16 514</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 106	7 205	6 839
Långfristiga skulder	602	1 677	377
Skulder till koncernföretag	7 902	9 553	8 191
Övriga skulder	2 386	741	1 107
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 996</b>	<b>19 176</b>	<b>16 514</b>

STOCKHOLM DEN 19 OKTOBER 2016

Biljana Pehrsson, *Verkställande direktör*

Informationen lämnas för offentliggörande den 19 oktober 2016, kl 07:00.

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Kungsleden AB (publ)  
Org.nr 556545-1217

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Kungsleden AB per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### SLUTSATS

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

Stockholm 19 oktober 2016  
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor



## DEFINITIONER

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

#### Area uthyrningsgrad<sup>1</sup>

Uthyrd yta i förhållande till ut-  
hyrningsbar 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 perio-  
dens utgång.

#### *Direktavkastning för utfall*

Driftnetto i förhållande till  
genomsnittligt bokfört värde för  
fastigheter. Vid delårsbokslut  
omräknas avkastningen till hel-  
årsbasis. Genomsnittligt bokfört  
värde fastigheter beräknas som  
summan av ingående och utgå-  
ende balans dividerad med två.

#### Drift- och underhållskostnad, kr per kvm

Drift- och underhållskostnad  
i förhållande till genomsnittligt  
uthyrningsbar yta.

#### Driftnetto<sup>1</sup>

Totala intäkter minus fastighets-  
kostnader.

#### Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för  
outhyrd yta 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.

#### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat är ett speci-  
fikt resultatmått som är praxis i  
fastighetsbranschen och används  
för att underlätta jämförbarheten  
inom branschen. Beräknas som  
summan av driftnetto, försälj-  
nings- och administrationskost-  
nader samt finansnetto.

#### Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde  
genom årshyra.

#### Hyresintäkter<sup>1</sup>

Debiterade hyror, hyrestillägg  
och hyresgarantier minus hyres-  
rabatter.

#### Hyresvärde<sup>1</sup>

Hyresintäkter med tillägg för  
bedömd marknadshyra för out-  
hyrda ytor.

#### Intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten avser att  
visa egenskaper hos de fastig-  
heter som innehas vid en viss  
tidpunkt och dessa fastigheters  
ekonomiska utfall, räknat över  
gångna tolv månader. Måttet  
syftar till att underlätta bedöm-  
ningen av den aktuella fastig-  
hetsportföljen underliggande  
intjäningskapacitet. Per balans-  
dagen frånträdde fastigheter in-  
går ej och senast vid samma tid-  
punkt tillträdde fastigheter ingår.

Beräkningen baseras på följande  
övriga förutsättningar:

- För fastigheter där tolv månader  
har förlopt 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 ekono-  
miskt utfall, uppräknat till års-  
takt, och förvärvskalkyl.

#### Intäkter<sup>1</sup>

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<sup>1</sup>

Driftnetto i förhållande till totala  
intäkter.

#### Övriga intäkter<sup>1</sup>

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 hel-  
årsbasis. Genomsnittligt eget  
kapital beräknas som summan  
av ingående och utgående  
balans dividerad med två.

#### Avkastning på totalt kapital

Driftnetto, resultat från fastig-  
hetsförsäljningar, försäljnings-  
och administrationskostnader,  
i förhållande till genomsnittliga  
tillgångar. Vid delårsbokslut om-  
räknas avkastningen till helårs-  
basis. Genomsnittliga tillgångar  
beräknas som summan av ingä-  
ende och utgående balans divi-  
derad med två.

#### Belåningsgrad<sup>1</sup>

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

#### Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt  
med återläggning av skatt, ore-  
aliserade värdeförändringar finan-  
siella instrument, fastigheter och  
avvecklad verksamhet samt  
resultat från försäljningar och  
finansiella kostnader, i förhållande  
till finansiella kostnader.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhål-  
lande till eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritets-  
intressen i förhållande till totala  
tillgångar.

### Aktierelaterade nyckeltal

#### Aktiens direktavkastning

Beslutad/föreslagen utdelning/  
inlösen i förhållande till aktie-  
kursen vid periodens utgång.

#### Aktiens totalavkastning

Summan av aktiens kursföränd-  
ring 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 utdel-  
ning per utestående aktie.

#### Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till an-  
talet aktier vid periodens utgång.

#### EPRA NAV

#### (Långsiktigt substansvärde)<sup>1</sup>

Eget kapital med återläggning av  
derivat och uppskjuten skatt och  
skatterabatt erhållet i samband  
med förvärv, i förhållande till an-  
talet 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 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, fastighetsskötsel, renhåll-  
ning, 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 defi-  
nieras. En fastighet med 51 pro-  
cent kontorsyta betraktas således  
som en kontorsfastighet. Fördel-  
ning 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  
indexuppräknning och hyrestillägg  
uttryckt som ett årsvärde.

#### Orealiserade värdeförändringar

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

#### Underhåll

Åtgärder som syftar till att upp-  
rätthålla fastigheten och dess  
tekniska system. Avser löpande  
samt planerade åtgärder som  
innebär utbyten eller renovering  
av byggnadsdelar eller tekniska  
system. Även hyresgästanpass-  
ningar 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.

# Vi skapar attraktiva platser som berikar människors arbetsdag

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som tillhandahåller attraktiva och funktionella lokaler som berikar människors arbetsdag. Vi skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och Sveriges övriga tillväxtmarknader. En stor del av våra fastigheter ligger samlade i attraktivt belägna kluster där vi även är med och påverkar hela områdets utveckling. Kungsledens mål är att leverera attraktiv totalavkastning på våra fastigheter och till aktieägarna. Kungsleden är noterat på Nasdaq Stockholm OMX Mid Cap.

<b>VISION</b> Vi skapar attraktiva platser som berikar människors arbetsdag	<b>AFFÄRSIDÉ</b> Vi ska långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning	<b>KLUSTERSTRATEGI</b> 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
<b>KUNDERBJUDANDE</b> Vi ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris. Vi ska alltid leverera det lilla extra	<b>VÄRDEGRUND</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Professionalism</li><li>• Omtanke</li><li>• Glädje</li></ul>	

## 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.



## 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

---

Bokslutskommuniké 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

# KUNGSLEDEN