

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2016

# Q1:2016

*”Vi har idag en mer förvaltnings-  
effektiv portfölj av högre kvalitet  
i starka hyresmarknader”*

BILJANA PEHRSSON, VD

**KUNGSLEDEN**

# DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI–31 MARS 2016

## KVARTALET I KORTHET

- Hyresintäkten ökade med 17 procent till 614 Mkr (525) och driftnettot steg till 388 Mkr (333)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 35 procent och uppgick till 236 Mkr (175), motsvarande 1,30 kr (0,96) per aktie
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till 524 (247) Mkr, främst tack vare sänkta avkastningskrav och förbättrade framtida kassaflöden
- Periodens resultat ökade med 30 procent till 385 Mkr (296), motsvarande 2,12 kr per aktie, trots att fallande långräntor under kvartalet innebar orealiserade negativa värdeförändringar på ränteswappar om -302 Mkr (-45)
- Nettouthyrning uppgick till 8 Mkr (4)

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FÖRSTA KVARTALET

- Fastigheten Isblocket i Hyllie i Malmö tillträdde den 1 april med fullt uthyrda kontorsytor
- Ett 20-årigt hyresavtal omfattande 9 500 kvm tecknades med Nobis för ett nytt designhotell i fastigheten Blåstern 14 i Vasastan/Hagastaden. Projektet går nu in i ett genomförandeskede
- Icke-strategiska fastigheter har avyttrats till ett värde av 382 Mkr vilket innebär att den geografiska koncentrationen minskar till 64 kommuner efter att alla avyttrade fastigheter frånträts



NYCKELTAL	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
<b>FINANSIELLA</b>				
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,30	0,96	5,65	5,31
Periodens resultat, kr per aktie	2,12	1,63	3,27	2,78
Eget kapital, kr per aktie	53,40	51,64	53,40	51,28
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr per aktie	60,93	59,83	60,93	56,76
Avkastning på eget kapital, %	16,2	12,8	6,2	5,5
Driftnetto - fastigheter, Mkr	388	333	1 600	1 545
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,2	3,1	2,9
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	88,9	93,6	93,2
Hyresintäkt, kr/kvm			1 046	987
Fastighetskostnad, kr/kvm			305	287

# VD-ORD



*”Ökad  
nyuthyrning  
och stigande  
fastighetsvärden”*

Den positiva utveckling som präglade Kungsleden 2015 har fortsatt under årets inledande kvartal, vilket inte minst syns i en stark nyuthyrning, särskilt i våra kluster och en god värdeutveckling i fastighetsportföljen.

Kungsleden har gått in i år 2016 med en till stora delar ny fastighetsportfölj och en vassare och mer decentraliserad organisation. Vi implementerar nu Kungsledens Flöden, det stora struktur-, kultur- och processarbetet från förra året. Sammantaget leder allt detta till en ökande effektivitet och kvalitet i vårt dagliga arbete. Det är glädjande att se hur organisationen ställer in sig på det nya och att siffrorna rör sig åt rätt håll.

Hyresintäkterna för perioden ökade med 17 procent jämfört med samma period föregående år till följd av bland annat stigande hyresvärden i Stockholm samt en större fastighetsportfölj. Driftnettot ökade till 388 miljoner kronor från 333 miljoner kronor förra året. Förvaltningsresultatet förbättrades med 35 procent till 236 Mkr. Värdeförändringar i fastighetsbeståndet utgjorde 524 Mkr.

Den goda värdeutvecklingen beror främst på den nya portföljen som förvärvats från 2013 och framåt. Både sjunkande avkastningskrav på marknaden och förbättrade framtida kassaflöden bidrog till stigande fastighetsvärden under kvartalet. Under de senaste två åren har Kungsleden haft orealiserade värdeförändringar på nära 2,4 miljarder kronor netto varav de nya fastigheterna står för nästan 2 miljarder.

## VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING GENOM KONCENTRERAD PORTFÖLJ OCH LOKAL NÄRVARO

Under det första kvartalet har ompositioneringen och förädlingen av fastighetsportföljen fortsatt till marknader med goda utsikter för tillväxt, hyresefterfrågan och hyresutveckling. Vi har sålt icke-strategiska fastigheter till ett värde av 382 miljoner kronor, vilket ytterligare minskat vår geografiska spridning till 64 kommuner om man beaktar ännu ej frånträdde fastigheter. Det är en avsevärd koncentring som genomförts om man betänker att vi för mindre än tre år sedan hade fastigheter i över 140 kommuner.

Idag har Kungsleden en samlad portfölj där de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö ihop med Västerås utgör 77 procent av portföljens totala värde om knappt 28 miljarder kronor. Stockholm står för 43 procent av fastighetsportföljen. Andelen fastigheter belägna i våra elva kluster har ökat till 61 procent medan andelen kontor utgör 64 procent.

Nu har vi en betydligt mer förvaltningseffektiv fastighetsportfölj av högre kvalitet i starka hyresmarknader. Det ger oss möjlighet att utveckla den värdeskapande förvaltning som Kungsleden ska bedriva. En viktig del i att skapa värde för våra hyresgäster och oss som ägare är att ha kompetenta medarbetare på plats. Det ökar förståelsen för hyresgästerna och kunskapen om den lokala marknaden.

Ett konkret uttryck är våra marknadsområdeschefer som tar ett helhetsgrepp i de viktiga klustren. Vi har under årets inledning rekryterat tre nya marknadsområdeschefer till Gärdet-Frihamnen, Västra Kungsholmen-Hagastaden och Västberga i Stockholm samt till Högsbo i Göteborg. Dessutom prövar vi nu med egna anställda drifttekniker i Kista och Östersund. Vi bedömer att det ska föra oss närmare våra kunder och att det blir mer kostnadseffektivt.

## GOD UTHYRINGS- OCH HYRESUTVECKLING I VÅRA KLUSTER

Nyuthyrningen har fortsatt att gå bra under det året med uthyrningar till ett värde av 56 miljoner kronor, vilket är en väsentlig förbättring mot föregående år. Större uthyrningar har genomförts i samtliga regioner. Bland de största uthyrningarna märks det 20-åriga avtal som tecknades med Nobis i fastigheten Blästern 14 i Stockholm. Här ska Kungsleden och Nobis utveckla ett designhotell i en unik fastighet. Projektet är vårt första större utvecklingsprojekt där vi nu går in i ett genomförandeskede.

Uppsägningar för avflytt uppgick till 48 miljoner kronor för perioden. Det är en hög siffra men i den ingår en uppsägning till ett hyresvärde av 17 miljoner kronor från Tele2 i Kista, vilken var känd redan när fastigheterna förvärvades. Vi är sedan länge igång med att finna alternativa hyresgäster. Rensat från denna händelse ligger uppsägningarna i nivå med föregående år och nettouthyrningen blev 8 miljoner kronor.

Vår klusterstrategi fungerar även när det gäller uthyrningen. Nettouthyrningen för den del av fastighetsportföljen som ligger i något av våra kluster var 15 miljoner kronor att jämföra med –7 miljoner kronor för beståndet utanför klustren. Det finns lärdomar att dra från våra kluster för att lyfta nettouthyrningen i våra fastigheter utanför kluster.

I de hyresavtal som omförhandlades under perioden höjdes hyran med 7 procent i genomsnitt.

Sammanfattningsvis har året inletts mycket bra. Hyresmarknaden fortsätter att vara god med sjunkande vakanser och stigande hyror i våra viktigaste marknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Vi fortsätter att prioritera nyuthyrning och omförhandling av befintliga hyresavtal och har fokus på värdeskapande förvaltning och utveckling av våra fastigheter.

Stockholm 28 april 2016  
Biljana Pehrsson, VD

# RESULTATANALYS JANUARI-MARS 2016

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Under årets första kvartal ökade driftnettot med 16 procent till 388 Mkr. Ökade hyresintäkter till följd av ett större fastighetsbestånd var den viktigaste orsaken. Periodens resultat efter skatt ökade till 385 Mkr (296), motsvarande 2,12 kr per aktie (1,63).

### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna steg med 89 Mkr jämfört med föregående år till 614 Mkr (525). Nettoförvärv av fastigheter under 2015 medförde en ökning av hyresintäkterna om 95 Mkr under kvartalet.

I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 6 Mkr till 483 Mkr (489), huvudsakligen till följd av ökade vakanser som ett resultat av främst två förtida hyresavtalslösen under 2015. Under första kvartalet föregående år ingick dessutom en engångsfakturering om 4 Mkr i hyresintäkten.

Uttryckt per kvadratmeter steg hyresintäkten med 136 kr till 1 046 kr jämfört med samma period föregående år. Den positiva trenden för uthyrningen fortsatte under kvartalet med en nettouthyrning på 8 Mkr.

HYRESINTÄKTER Mkr	Kr/kvm <sup>1</sup> 2016 rullande 12 månader	Kr/kvm <sup>1</sup> 2015 rullande 12 månader	Totalt 2016 jan-mar	Totalt 2015 jan-mar
Hyresintäkter	1 046	910	614	525
<b>Summa</b>	<b>1 046</b>	<b>910</b>	<b>614</b>	<b>525</b>

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 36 Mkr gentemot det första kvartalet 2015 och uppgick 206 Mkr (170). Härav utgjorde 27 Mkr högre kostnader till följd av nettoförvärv av fastigheter under 2015. Ökningen i jämförbart bestånd var 9 Mkr och berodde främst på högre kostnader för media, underhåll och fastighetsskatt, varav merparten av kostnadsökningen i media kommer att vidarefaktureras till kund.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 20 Mkr (22).

FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	Kr/kvm <sup>1</sup> 2016 rullande 12 månader	Kr/kvm <sup>1</sup> 2015 rullande 12 månader	Totalt 2016 jan-mar	Totalt 2015 jan-mar
Drift	-165	-142	-141	-124
Underhåll	-46	-42	-27	-21
Fastighetsskatt och tomträtt	-51	-36	-37	-25
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>-262</b>	<b>-220</b>	<b>-206</b>	<b>-170</b>
Fastighetsadministration	-43	-34	-20	-22
<b>Summa</b>	<b>-305</b>	<b>-254</b>	<b>-226</b>	<b>-192</b>

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

### DRIFTNETTO

Driftöverskottet ökade med 55 Mkr eller 16 procent till 388 Mkr (333). Nettoförvärvade fastigheter tillförde ett driftnetto om 68 Mkr medan driftöverskottet i jämförbart bestånd sjönk med 15 Mkr. Överskottsgraden uppgick under det första kvartalet till 63,2 procent (63,5).

### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna under kvartalet utgjorde 25 Mkr (24).

### FINANSNETTO

Finansnettot förbättrades till -126 Mkr (-134) tack vare en väsentligt lägre genomsnittlig upplåningskostnad i procent ("snittränta") än under föregående år. Förbättringen kunde ske trots att den större fastighetsportföljen medfört en lånevoly som under första kvartalet i år var över 50 procent högre än samma period förra året. Upplåningens snittränta uppgick vid första kvartalets slut till 2,7 procent, oförändrat jämfört med utgången av 2015.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg till 236 Mkr (175) för kvartalet vilket innebär en ökning om 35 procent mot förra året.

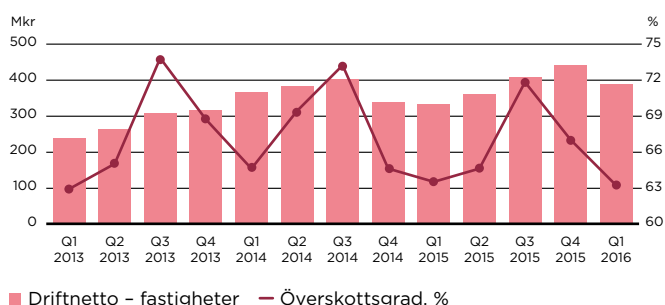
### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR TILLGÅNGAR

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 524 Mkr (247) och berodde framför allt på fortsatt sänkta avkastningskrav, per den 31 mars var avkastningskravet 6,4 procent att jämföra med 6,5 procent i början av året, men även förbättrade kassaflöden. De realiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -302 Mkr (-45) till följd av fallande marknadsräntor vilket i viss mån motverkats av löpande räntebetalningar i ränteswappar.

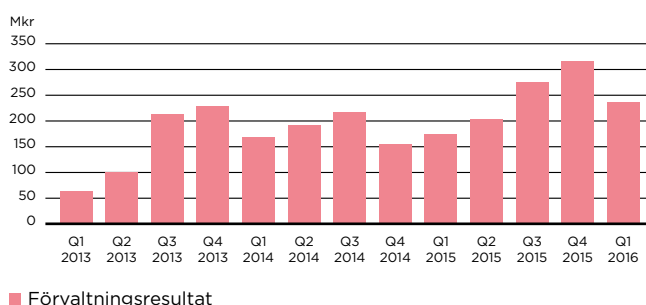
### PERIODENS RESULTAT

Resultatet för perioden blev 385 Mkr (296). Skatten för perioden var -73 Mkr (-81). I beloppet ingår en positiv post om 26 Mkr relaterad till ökade underskottsavdrag från justerade inkomstdeklarationer.

### DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



### FÖRVALTNINGSRESULTAT



# 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 denna delårsrapport 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 31 mars 2016. Projektfastigheter särredovisas som separat fastighetskategori. I de uppgifter om kostnader som används ingår 107 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	113	95	50	13	271	14	285
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 149	1 092	233	40	2 514	121	2 635
Hyresvärde, Mkr	1 569	729	246	47	2 591	130	2 721
Hyresintäkter, Mkr	1 424	670	220	44	2 358	95	2 453
Driftnetto, Mkr	927	485	143	25	1 580	49	1 629
Bokfört värde, Mkr	17 362	6 752	2 307	346	26 767	1 018	27 785
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	90,8	91,8	89,6	93,3	91,0	72,7	90,1
Area uthyrningsgrad, %	84,7	92,9	88,5	86,9	88,7	49,1	86,8
Direktavkastning, %	5,3	7,2	6,2	7,1	5,9	4,9	5,9
Överskottsgrad, %	65,1	72,4	64,8	56,6	67,0	52,2	66,4

## INTJÄNINGSKAPACITET PER REGION (EXKLUSIVE PROJEKTFASTIGHETER)

REGION STOCKHOLM	REGION GÖTEBORG	REGION MALMÖ	REGION MÅLARDALEN		
Antal fastigheter, st	77	88	60	Antal fastigheter, st	46
Uthyrningsbar yta, tkvm	798	617	435	Uthyrningsbar yta, tkvm	664
Hyresvärde, Mkr	1 110	472	371	Hyresvärde, Mkr	638
Hyresintäkter, Mkr	1 016	425	321	Hyresintäkter, Mkr	596
Driftnetto, Mkr	713	283	223	Driftnetto, Mkr	361
Bokfört värde, Mkr	13 182	4 361	3 668	Bokfört värde, Mkr	5 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	90,1	86,6	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5
Area uthyrningsgrad, %	87,8	89,0	89,2	Area uthyrningsgrad, %	88,9
Direktavkastning, %	5,4	6,5	6,1	Direktavkastning, %	6,5
Överskottsgrad, %	70,2	66,4	69,5	Överskottsgrad, %	60,6

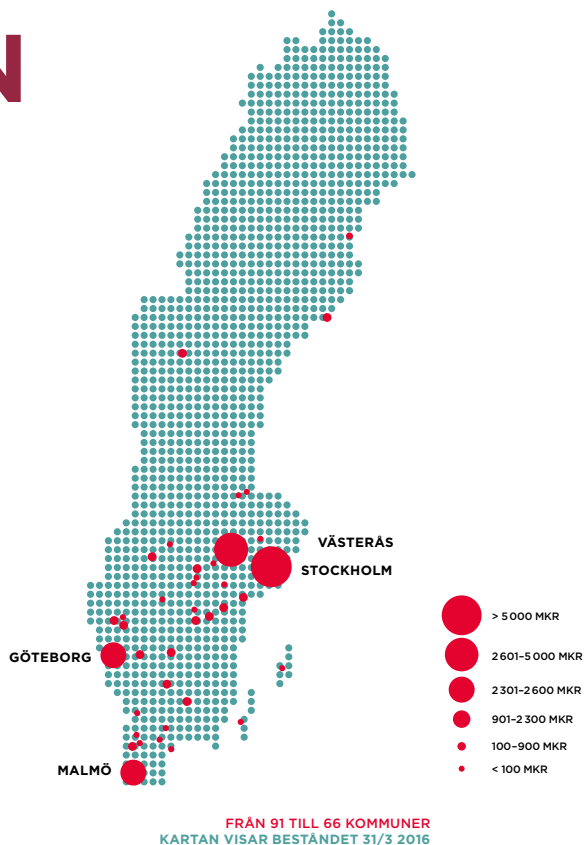
# VERKSAMHETEN

## FASTIGHETSBESTÅNDET

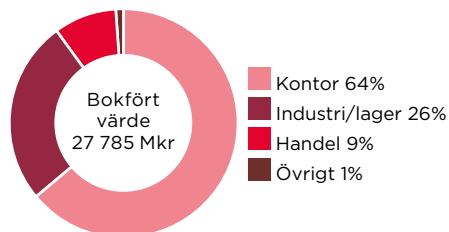
Kungsleden äger, aktivt förvaltar, förädlar och utvecklar 285 fastigheter i regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Mälardalen. Per den sista mars 2016 uppgick den totala uthyrningsbara ytan till 2 635 tkmv med ett hyresvärde om 2 721 Mkr uppdelat på fastighetskategorierna kontor, industri/lager, handel och övrigt. Beståndet har ett bokfört värde om 27 785 Mkr.

Fastighetskategorin kontor och region Stockholm är störst uttryckt i fastighetsvärde. Andelen fastigheter belägna i de tre storstadsregionerna fortsatte att öka under kvartalet.

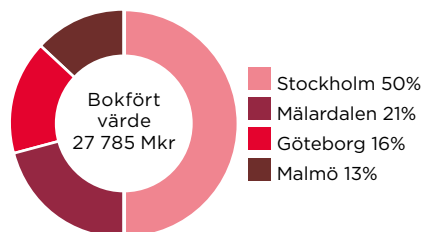
Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet var i snitt 4,3 år (4,5).



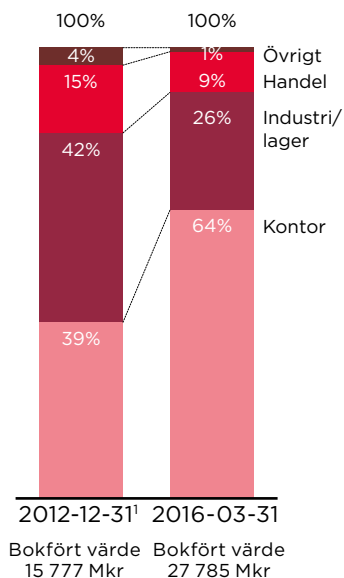
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI PER 31/3



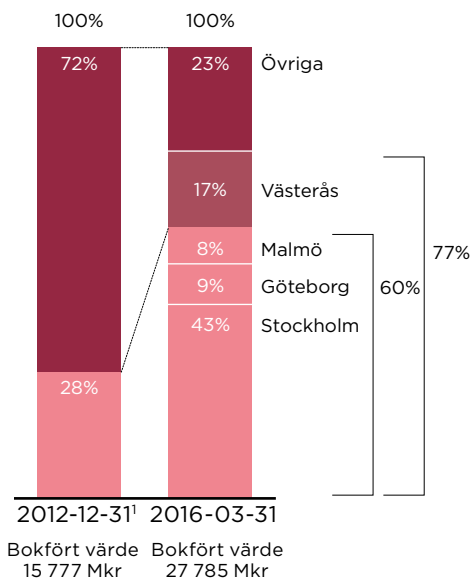
FASTIGHETSVÄRDE PER REGION PER 31/3



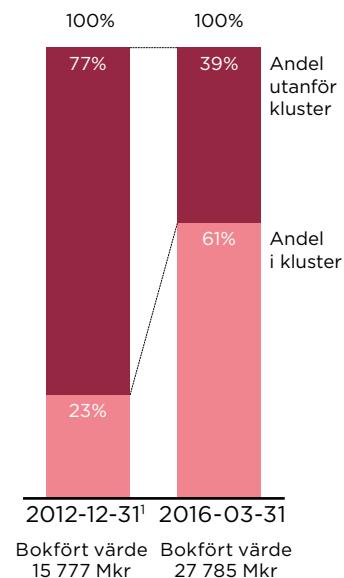
FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING PER KATEGORI



FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING STORSTADSKONCENTRATION (DEFINITION SCB)



ANDEL FASTIGHETER BELÄGNA I ETT KLUSTER



1. Kungsledens nya strategi beslutas.

## FÖRÄNDRINGAR I PORTFÖLJEN

Arbetet med att optimera fastighetsportföljen fortsatte under kvartalet med avyttringar av fastigheter som inte passar strategin eller som inte är förvaltningseffektiva. Under det första kvartalet avyttrades nio fastigheter till ett värde av 382 Mkr. Sex fastigheter med ett värde av 308 Mkr frånträdde under perioden, däribland fastigheten Flickskolan 7 som förvärvades förra året. Inga fastigheter förvärvades eller tillträdde under kvartalet.

Under första kvartalet minskades den geografiska spridningen ytterligare till 66 kommuner. Portföljen består till 77 procent av fastigheter belägna i de prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR			
Fastighet	Ort	Avyttring	Frånträde
Flickskolan 7 <sup>1</sup>	Hudiksvall	21 december 2015	1 februari 2016
Magneten 4	Motala	13 januari 2016	25 januari 2016
Lindblad 10 & 24	Karlskrona	26 januari 2016	15 februari 2016
Valfiskan 1	Kalmar	2 februari 2016	16 februari 2016
Pipdånen 5 & 6	Gotland	2 februari 2016	1 april 2016
Byggmästaren 4	Vänersborg	12 februari 2016	25 februari 2016
Midgård 12	Köping	31 mars 2016	2 maj 2016
Handelsmannen 1	Norrköping	31 mars 2016	1 juli 2016
Storsten 2	Norrköping	31 mars 2016	1 juli 2016

1. Avyttrade tidigare kvartal

## Värdering av fastighetsportföljen

Samtliga fastigheter värderades under kvartalet vilket resulterade i positiva orealiserade värdeförändringar på 526 Mkr. Framför allt sänkta avkastningskrav och förbättrade framtida kassaflöden, men även investeringar, hade en positiv effekt på fastighetsbeståndets värde. Det genomsnittliga avkastningskravet har sedan 31 december 2015 sjunkit från 6,5 till 6,4 procent.

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

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING	2016	2015
Mkr	jan-mar	jan-mar
Fastigheter vid periodens ingång	27 470	19 612
Tillträdda förvärv	0	1 799
Investeringar	96	54
Frånträdde avyttringar	-308	-9
Orealiserade värdeförändringar	526	243
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>27 785</b>	<b>21 700</b>



Lustgården 12, Stockholm

**AKTIV FÖRVALTNING**

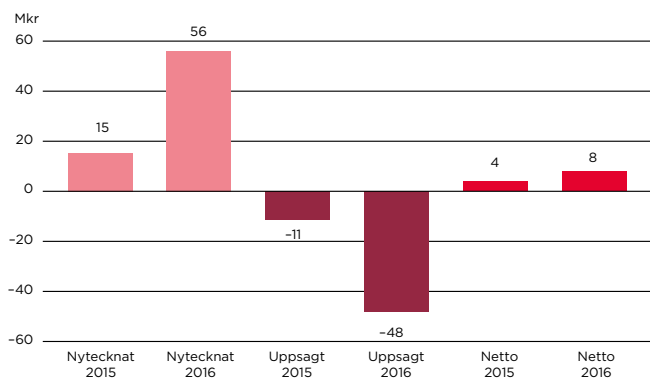
Under januari till mars 2016 har Kungsleden haft fokus på att integrera tidigare förvärvade fastigheter i förvaltningen samt öka effektiviteten i verksamheten utifrån Kungsledens Flöden.

Under kvartalet tecknades 51 nya hyreskontrakt till ett hyresvärde om 56 Mkr. Till de större uthyrningarna märks Nobis AB, Cykel & Sport i Skåne, Resia AB och Forso Nordic AB med ett hyresvärde om 33 Mkr. Samtidigt inkom uppsägningar från bland

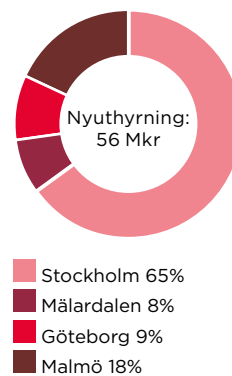
andra Tele2 i Stockholm, Proventus Handels AB (Brio) i Malmö samt Santa Maria i Göteborg. Periodens nettouthyrning uppgår till 8 Mkr, varav fastigheter belägna i kluster står för 15 Mkr medan fastigheter utanför kluster står för -7 Mkr. Den ekonomiska vakansgraden i perioden är 9,4 procent (9,7).

Hyresavtal motsvarande ett hyresvärde av 15,4 Mkr har aktivt omförhandlats vilket resulterade i en hyreshöjning om mer än 1 Mkr eller 6,5 procent i genomsnitt.

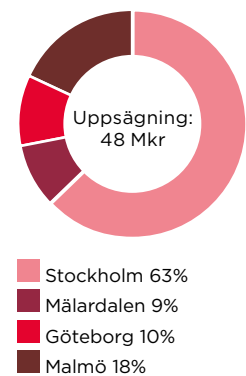
NETTOUTHYRNING KVARTAL 1, 2016 OCH 2015<sup>1</sup>



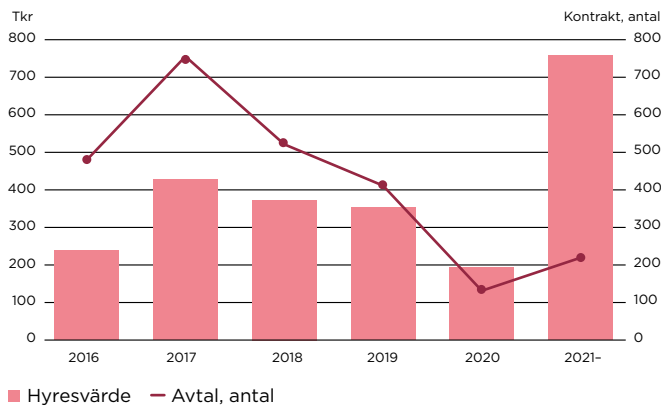
NYUTHYRNING PER REGION<sup>1</sup>



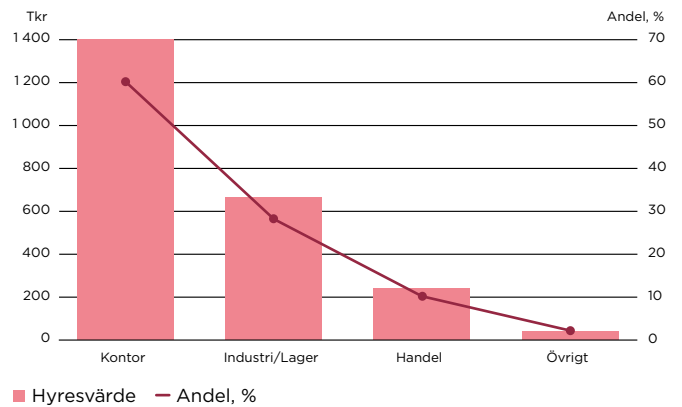
UPPSÄGNING PER REGION<sup>1</sup>



HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR<sup>1</sup>



HYRESAVTAL PER FASTIGHETSKATEGORI<sup>1</sup>



1. Kallhyra exkl. fasta tillägg. Exkl. bostad, parkering och garage.



## REGIONER UTFALL JANUARI-MARS 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	857
Hyresvärde, Mkr	286
Hyresintäkter, Mkr	263
Driftnetto, Mkr	176
Bokfört värde, Mkr	13 870
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0
Area uthyrningsgrad, %	86,0
Direktavkastning, %	5,2
Överskottsgrad, %	66,9
Nyuthyrning, Mkr	36,2

## REGION GÖTEBORG

Antal fastigheter, st	89
Uthyrningsbar yta, tkvm	619
Hyresvärde, Mkr	120
Hyresintäkter, Mkr	110
Driftnetto, Mkr	71
Bokfört värde, Mkr	4 392
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2
Area uthyrningsgrad, %	88,7
Direktavkastning, %	6,5
Överskottsgrad, %	64,7
Nyuthyrning, Mkr	5,3

## REGION MALMÖ

Antal fastigheter, st	60
Uthyrningsbar yta, tkvm	435
Hyresvärde, Mkr	96
Hyresintäkter, Mkr	84
Driftnetto, Mkr	56
Bokfört värde, Mkr	3 668
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,3
Area uthyrningsgrad, %	88,8
Direktavkastning, %	6,0
Överskottsgrad, %	66,4
Nyuthyrning, Mkr	10,1

## REGION MÄLARDALEN

Antal fastigheter, st	53
Uthyrningsbar yta, tkvm	724
Hyresvärde, Mkr	172
Hyresintäkter, Mkr	157
Driftnetto, Mkr	85
Bokfört värde, Mkr	5 855
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1
Area uthyrningsgrad, %	86,9
Direktavkastning, %	5,8
Överskottsgrad, %	54,1
Nyuthyrning, Mkr	4,6

## KLUSTER UTFALL JANUARI-MARS 2016

En bärande del av Kungsledens långsiktiga strategi är att skapa kluster i vårt fastighetsbestånd. Arbetet med att förstärka våra kluster går framåt och andelen fastigheter belägna i kluster uppgår till 61 procent av det totala fastighetsvärdet. Per sista mars har Kungsleden elva identifierade kluster i lägen med hög tillgänglighet i områden med tillväxtpotential, en bra blandning mellan bostäder och arbetsplatser och en tydlig utvecklingspotential i både stadsbild och profil.

## KLUSTER

Antal fastigheter, st	77
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 063
Hyresvärde, Mkr	355
Hyresintäkter, Mkr	331
Driftnetto, Mkr	224
Bokfört värde, Mkr	16 879
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3
Area uthyrningsgrad, %	88,1
Direktavkastning, %	5,4
Överskottsgrad, %	67,6
Nyuthyrning, Mkr	42,9

## ÖVRIGA

Antal fastigheter, st	208
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 572
Hyresvärde, Mkr	320
Hyresintäkter, Mkr	283
Driftnetto, Mkr	164
Bokfört värde, Mkr	10 906
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,4
Area uthyrningsgrad, %	86,8
Direktavkastning, %	6,0
Överskottsgrad, %	58,1
Nyuthyrning, Mkr	13,2

## SUMMA FASTIGHETER

Antal fastigheter, st	285
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 635
Hyresvärde, Mkr	675
Hyresintäkter, Mkr	614
Driftnetto, Mkr	388
Bokfört värde, Mkr	27 785
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0
Area uthyrningsgrad, %	87,3
Direktavkastning, %	5,6
Överskottsgrad, %	63,2
Nyuthyrning, Mkr	56,1

UTVECKLINGSPROJEKT

14 fastigheter har öronmärkts som särskilda projektfastigheter. Dessa fastigheter har en eller flera byggnader som avsiktligt hålls vakanta eller kommer att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra ett större fastighetsutvecklingsprojekt.

Kungsledens investeringsprocess för projekt innehåller ett antal steg med två beslutstillfällen: först inriktningsbeslut och senare definitivt investeringsbeslut. Ett projekts genomförandefas inträder efter investeringsbeslut. Kungsleden har för närvarande två fastigheter i genomförandeskede: Blästern 14 i Stockholm och Enen 10 i Södertälje.

Blästern 14, Stockholm – genomförandeskede

Kungsledens projekt i kvarteret Blästern på Gävlegatan i Stockholm löper enligt plan. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med hotelloperatören Nobis om ett designhotell i fastigheten. Detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering fortgår enligt plan. Befintliga hyresgäster har flyttat ut, förberedande mindre arbeten har nyligen startat, arbeten med etableringar har inletts och planen är att lätt-rivning påbörjas i maj. Gathuset mot Gävlegatan kommer även fortsättningsvis att vara kontor.

Enen 10, Södertälje – genomförandeskede

Det gamla kommunhuset i Södertälje omvandlas till 6 000 kvm moderna och flexibla kontorslokaler i ett attraktivt läge. Hyresavtal har tecknats med Flex Fitness Center, ÅF och Tidemans Café. Ombyggnationen har påbörjats och arbetet löper på enligt plan.

Byggrätter

Parallellt med det konkreta projektutvecklingsarbetet genomlyser Kungsleden kontinuerligt sitt fastighetsbestånd för att identifiera befintliga och potentiella byggrätter, driva detaljplaner och utveckla strategier för byggrätterna ska utvecklas eller realiseras. I dagsläget pågår det planarbete och förstudier i ett tjugotal fastigheter i bland annat Göteborg, Norrköping, Örebro, Västerås, Umeå och Stockholm, Byggrättspotentialen för bostäder uppskattas för närvarande till drygt 450 000 kvadratmeter.

**450 tkvm**

befintliga och potentiella byggrätter i pipeline



KATEGORI 1 - INVESTERINGSBESLUT TAGET/GENOMFÖRANDESKEDE

Fastighet	Segment	Ort	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Investeringsbelopp, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Blästern 14	Hotell	Stockholm	Etapp 1 2018/ Etapp 2 2021	16 000	385	11
Enen 10	Kontor	Södertälje	Etapp 1 2016/ Etapp 2 2018	6 000	125	8,9

KATEGORI 2 - INRIKTNINGSBESLUT TAGET/UTHYRNING OCH PROJEKTERING

Fastighet	Segment	Ort	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Investeringsbelopp, Mkr
Gallerian (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2018	29 000	190
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	130
Skiftinge 1:3	Handel	Eskilstuna	2018	25 000	240

KATEGORI 3 - FÖRSTUDIE/PLANARBETE

Fastighet	Segment	Ort	Projektyta, kvm BTA
Aspgården 18	Bostäder	Umeå	23 000
Handelsmannen 1 (såld)	Bostäder	Norrtälje	10 000
Mälaren 17	Bostäder/Kontor	Örebro	30 000-40 000
Veddesta 2:65 m.fl.	Bostäder/Kontor	Järfälla	40 000-50 000
Verkstaden 7	Bostäder/Kontor/Handel	Västerås	50 000-70 000
Rud 4:1, 760:42	Bostäder	Göteborg	23 000

## EXEMPEL PÅ KUNGSLEDENS UTVECKLINGSPROJEKT



Oxelbergen 1:2, Norrköping



Blästern 14, Stockholm



Rud 4:1, Göteborg



Oxelbergen 1:2, Norrköping



Enen 10, Södertälje



Blästern 14, Stockholm



Holar 1, Kista



### HÅLLBARHET

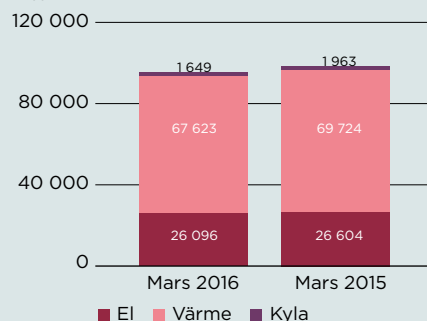
Kungsleden bedriver sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative) utifrån fem fokusområden: miljö, mångfald, affäretik, socialt ansvar och hälsa & säkerhet.

Under kvartalet anslöt Kungsleden sig till UN Global Compact samt regeringens initiativ "Fossilfritt Sverige". Vi klimatkompen-serade samtidigt för alla resor under 2015. Satsningar har även genomförts för att öka hälsan inom organisationen, öka kunskapen om affäretik hos hyresgäster samt medverkat i ett forsknings-projekt om nyckeltal för hållbarhet inom fastighetsbranschen.

Ett flertal energibesparingsinitiativ har genomförts under kvar-talet vilket resulterat i energibesparingar om 3,1 procent jämfört med första kvartalet föregående år.

### ENERGIFÖRBRUKNING KVARTAL 1, 2016 OCH 2015

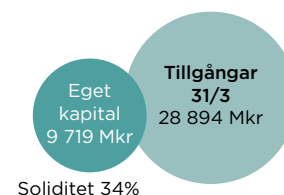
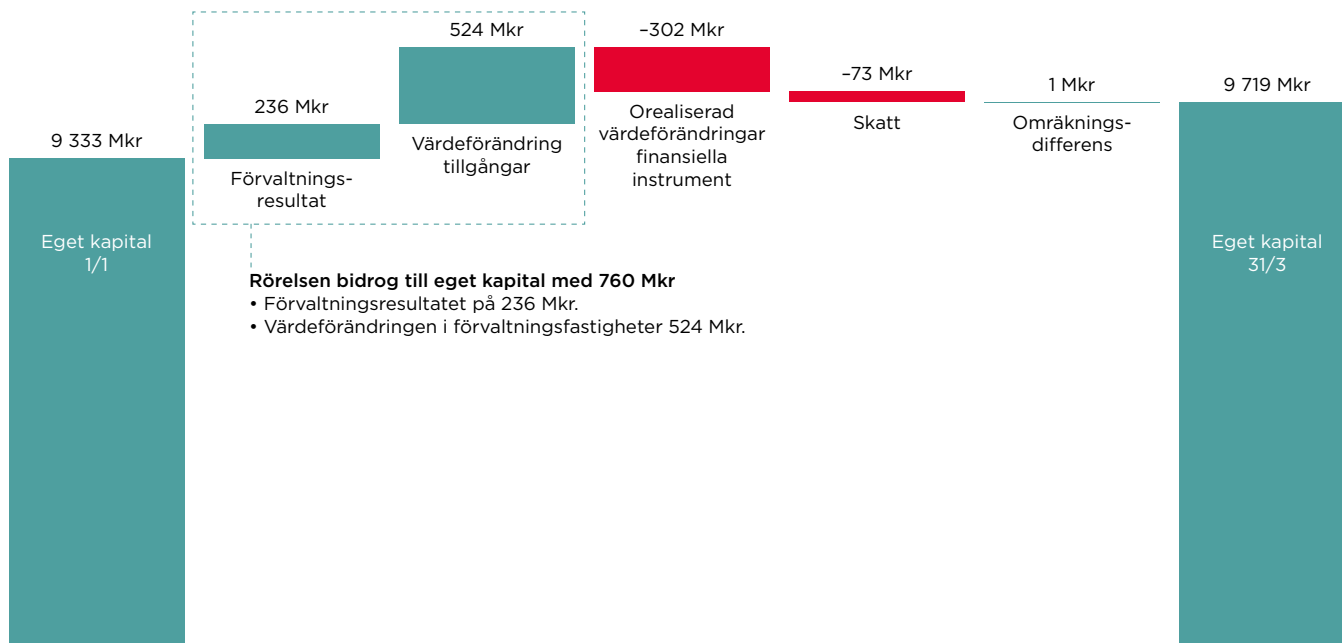
MWh



# FINANSIERING

## EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid kvartalets utgång till 9 719 Mkr (9 333) eller 53 kronor (51) per aktie. Det motsvarar en soliditet på 34 procent (33). EPRA NAV uppgick till 61 kronor (57) per aktie.



## FINANSIERINGSKOSTNADER OCH UPPLÅNING

De finansiella kostnaderna fortsatte att sjunka under första kvartalet. Finansnettot förbättrades till -126 Mkr från -134 Mkr samma period föregående år.

Under det första kvartalet minskade den totala upplåningen med 187 Mkr. Minskningen berodde på löpande låneamortering enligt låneavtal, återbetalning av 47 Mkr för lån på frånträdde fastigheter och aktiv amortering med hjälp av överskottslikviditet ur kassan.

Kungsleden anpassar från och med 2016 sin definition av belåningsgraden till marknadspraxis. Detta innebär att de räntebärande skulderna redovisas netto efter avdrag för kassa och bank. Mätt på detta sätt sjönk koncernens belåningsgrad från 61,9 till 59,2 procent under kvartalet.

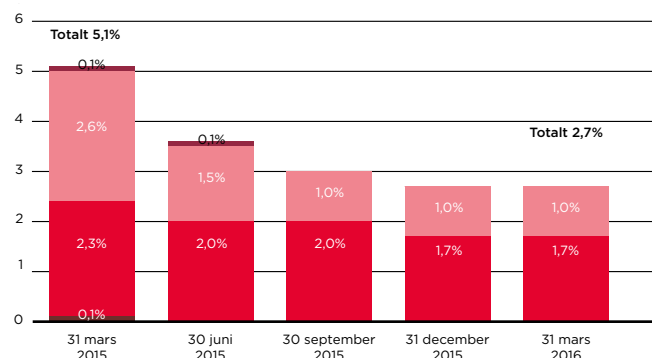
Kungsleden har ställt säkerhet för sina banklån men inte för obligationslånen. Med avseende på lån där säkerhet ställts var belåningsgraden 55,3 procent (58,1). Per den 31 mars uppgick disponibel likviditet inklusive checkräkningskredit och outnyttjade kreditlöften till 1 660 Mkr (1 057) varav koncernens kassabehållning utgjorde 822 Mkr (441).

Kungsledens snittränta uppgår fortsatt till 2,7 procent och upplåningens genomsnittliga löptid till 3,3 år, jämfört med 3,6 år vid årets ingång. Den genomsnittliga räntemarginalen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och löftesprovisioner, kvarstår vid 1,7 procent.

Ränteswappportföljens nominella belopp uppgick vid kvartalets utgång till oförändrat 12 030 Mkr. Då utgående låneportfölj är

något lägre än föregående kvartal har räntesäkringsgraden ökat så att 70 procent av de räntebärande skulderna per 31 mars har en längre räntebindningstid än ett år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 3,4 år. Räntebindningsprofilen innebär att finansnettot påverkas endast marginellt av en ökning i den korta

## SNITTRÄNTA



■ Löftesprovision skattereserv  
■ Skillnad i tremånadersränta och fast ränta i räntederivat  
■ Räntemarginal, uppläggningsavgifter och löftesprovision  
■ Räntebas för bank och obligationslån

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

marknadsräntan. Om Stibor 90-dagar skulle öka med 1 procentenhet på samtliga löptider beräknas effekten på finansnettot för närvarande bli cirka 23 Mkr för de kommande 12 månaderna.

Det negativa marknadsvärdet på ränteswappportföljen ökade under kvartalet och uppgick per 31 mars till -649 Mkr, att jämföra med -347 Mkr vid årets början. Av värdeförändringen om -302 Mkr

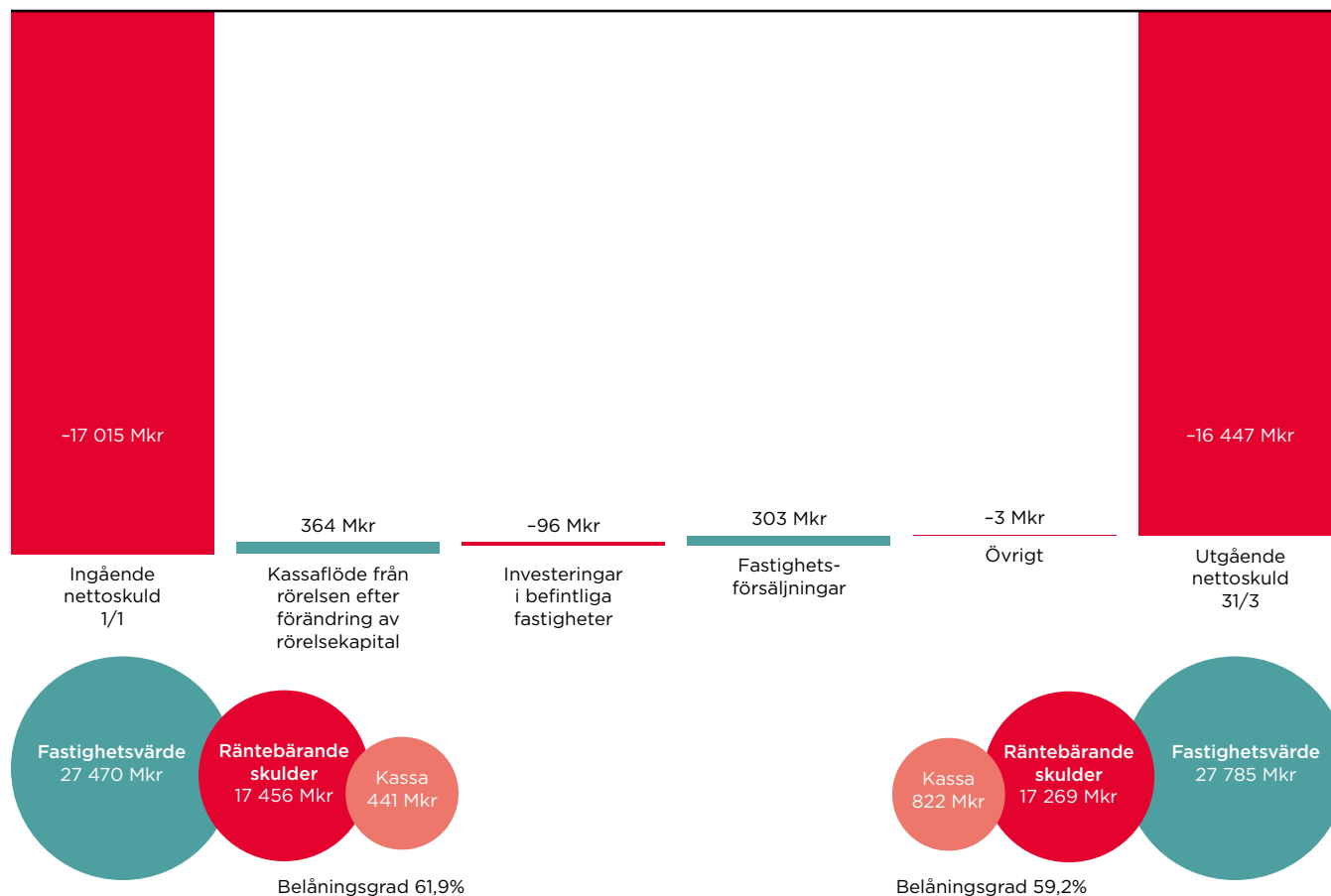
berodde -348 Mkr på nedgången i de långa marknadsräntorna, vilket till viss del motverkades av de löpande räntebetalningarna i swapparna som minskade undervärdet med 46 Mkr. Kungsleden bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 31 mars 2016, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat <sup>1</sup>	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindingstid, år
2016	700	250	950			
2017	1 701	588	2 289	910	0,0	
2018	3 691		3 691	1 000	0,2	
2019	4 236		4 236	1 000	0,5	
2020	5 110		5 110	2 770	0,6	
2021	1 832		1 832	1 800	0,8	
2022				3 500	1,4	
2023						
2024				1 050	4,6	
<b>Summa</b>	<b>17 269</b>	<b>838</b>	<b>18 107</b>	<b>12 030</b>		<b>3,4</b>
Genomsnittlig återstående löptid, år	3,3		3,2			

1. Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta på längre löptider. Kungsleden har ingått 1-åriga räntegolv med förfall i juni 2016 om totalt 3 880 Mkr i nominellt belopp med strike 0%.

## FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER FÖRSTA KVARTALET



## ÖVRIG INFORMATION

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 98 (94) under det första kvartalet 2016.

### MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –196 Mkr (176). Resultatet är främst hänförligt till koncernens ränteswapkontrakt där verkligt värde minskat i och med att marknadsräntorna på längre löptider fallit under perioden. En uppskjuten skatteintäkt om 57 Mkr relaterat till temporära skillnader avseende förändringar i marknadsvärden på swapkontrakten har även redovisats i kvartalet. I skatten på periodens resultat har ett belopp om 26 Mkr redovisats, vilket 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 6 029 Mkr (5 987) samt fordringar i koncernföretag om 9 812 Mkr (11 240). Finansieringen skedde främst med eget kapital om 6 642 Mkr (7 398) samt skulder till koncernföretag om 8 521 Mkr (7 857). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 39 procent (41).

## 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 första 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.



## RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
Hysesintäkter	614	525	2 402	2 314
Fastighetskostnader	-226	-192	-803	-769
<b>Driftnetto</b>	<b>388</b>	<b>333</b>	<b>1 600</b>	<b>1 545</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-25</b>	<b>-24</b>	<b>-107</b>	<b>-106</b>
<b>Finansnetto</b>				
Finansiella intäkter	0	3	9	11
Räntekostnader	-118	-132	-445	-459
Resultatandelar i intresseföretag	-	6	19	24
Övriga finansiella kostnader	-8	-11	-47	-50
	<b>-126</b>	<b>-134</b>	<b>-465</b>	<b>-473</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>236</b>	<b>175</b>	<b>1 028</b>	<b>966</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>				
Resultat från försäljning Nordic Modular Group	-	-	11	11
Resultat från fastighetsförsäljningar	-2	4	18	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	526	243	1 253	970
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-302	-45	-82	176
	<b>222</b>	<b>202</b>	<b>1 200</b>	<b>1 180</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>458</b>	<b>377</b>	<b>2 229</b>	<b>2 147</b>
<b>Skatt</b>				
Aktuell skatt	0	0	-1 306	-1 305
Uppskjuten skatt	-73	-81	-328	-337
	<b>-73</b>	<b>-81</b>	<b>-1 634</b>	<b>-1 642</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>385</b>	<b>296</b>	<b>594</b>	<b>505</b>
<b>Resultat per aktie</b>	<b>2,12</b>	<b>1,63</b>	<b>3,27</b>	<b>2,78</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
Periodens resultat	385	296	594	505
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	1	0	1	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>386</b>	<b>296</b>	<b>595</b>	<b>504</b>



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – I SAMMANDRAG

Mkr	2016-03-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella tillgångar	7	5
Fastigheter	27 785	27 470
Inventarier	10	10
Andra långfristiga fordringar	5	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>27 807</b>	<b>27 491</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	260	232
Derivat <sup>1,2</sup>	5	49
Kassa och bank	822	441
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 087</b>	<b>722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 894</b>	<b>28 213</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>9 719</b>	<b>9 333</b>
<b>Räntebärande skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	16 194	16 381
Obligationslån (ej säkerställt)	1 075	1 075
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>17 269</b>	<b>17 456</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>		
Avsättningar	5	5
Uppskjuten skatteskuld <sup>3</sup>	357	287
Derivat <sup>1,2</sup>	654	395
Skatteskulder	82	13
Övriga ej räntebärande skulder	808	724
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>1 906</b>	<b>1 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 894</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 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 -363 MSEK, vilket gör att finansiell ställning påverkas av 720 Mkr avseende uppskjuten skatteskuld.

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – I SAMMANDRAG

Mkr	2016-03-31	2015-12-31
Vid periodens början	9 333	9 102
Utdelning	-	-273
Periodens totalresultat	386	504
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 719</b>	<b>9 333</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
<b>RÖRELSEN</b>				
Förvaltningsresultat	236	175	1 028	966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	-11	-23	9	-3
Betald skatt	0	0	-1 306	-1 306
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>225</b>	<b>153</b>	<b>-270</b>	<b>-343</b>
Förändringar i rörelsekapital	139	27	-72	-184
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>364</b>	<b>179</b>	<b>-342</b>	<b>-527</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-96	-54	-492	-450
Förvärv av fastigheter	0	-1 772	-5 172	-6 944
Försäljning av fastigheter	303	1 342	935	1 974
Övriga materiella/immateriella anläggningstillgångar netto	-3	-	-12	-9
Finansiella tillgångar netto	-	-271	-278	-549
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>204</b>	<b>-755</b>	<b>-5 019</b>	<b>-5 978</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utdelning	-	-	-273	-273
Amortering av lån	-487	-589	-3 604	-3 706
Upptagna lån	300	25	9 763	9 488
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-187</b>	<b>-564</b>	<b>5 886</b>	<b>5 509</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>				
Likvida medel vid periodens början	441	1 437	298	1 437
Kursdifferens i likvida medel	-	0	-1	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>822</b>	<b>298</b>	<b>822</b>	<b>441</b>

## SEGMENTSRAPPORT

Region	Stockholm		Göteborg		Malmö		Mälardalen		Ofördelat		Totalt	
	2016 jan-mar	2015' jan-mar	2016 jan-mar	2015' jan-mar	2016 jan-mar	2015' jan-mar	2016 jan-mar	2015' jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Mkr												
Hysesintäkter	263	179	110	103	84	85	157	158			614	525
Fastighetskostnader	-87	-63	-39	-36	-28	-26	-72	-66			-226	-192
<b>Driftnetto</b>	<b>176</b>	<b>116</b>	<b>71</b>	<b>67</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>85</b>	<b>92</b>			<b>388</b>	<b>333</b>
Försäljnings- och administrationskostnader									-25	-24	-25	-24
Finansnetto									-126	-134	-126	-134
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>176</b>	<b>116</b>	<b>71</b>	<b>67</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>-151</b>	<b>-159</b>	<b>236</b>	<b>175</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>												
Resultat från försäljningar									-2	4	-2	4
Orealiserade värdeförändringar									526	243	526	243
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									-302	-45	-302	-45
<b>Resultat före skatt</b>	<b>176</b>	<b>116</b>	<b>71</b>	<b>67</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>70</b>	<b>43</b>	<b>458</b>	<b>377</b>
Skatt									-73	-80	-73	-81
<b>Periodens resultat</b>	<b>176</b>	<b>116</b>	<b>71</b>	<b>67</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>-2</b>	<b>-37</b>	<b>385</b>	<b>296</b>

1. Fastigheter har bytt regionstillhörighet i jämförelse med 2015 års tidigare rapporterade värden. Jämförelsetal har därför räknats om.

## NYCKELTAL

	Kvartal		12 månader	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			5,9	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			90,1	91,9
Överskottsgrad, %			66,4	67,5
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, %	5,6	6,5	6,5	6,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	88,9	93,6	93,2
Överskottsgrad, %	63,2	63,5	66,6	66,8
Hysesintäkt, kr/kvm <sup>1</sup>			1 046	987
Fastighetskostnad, kr/kvm			305	287
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	5,5	5,9	5,8
Avkastning på eget kapital, %	16,2	12,8	6,2	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,2	3,1	2,9
Soliditet, %			33,6	33,1
Skuldsättningsgrad, ggr			1,8	1,9
Belåningsgrad, %			59,2	61,9
<b>Data per aktie<sup>2</sup></b>				
Utdelning, kr			2,00	1,50
Aktiens totalavkastning, %			-10,9	9,7
Aktiens direktavkastning, %			3,5	2,5
Förvaltningsresultat, kr	1,30	0,96	5,65	5,31
Periodens resultat, kr	2,12	1,63	3,27	2,78
Eget kapital, kr			53,40	51,28
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr			60,93	56,76
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	1,24	0,84	-1,48	-1,88
Utestående aktier vid periodens slut <sup>2</sup>	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier <sup>2</sup>	182 002 752	182 002 752	182 002 752	182 002 752

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

2. Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 1 2016 är 182 002 752 (182 002 752) samt perioden april-mars 2015/2016 är 182 002 752 (182 002 752).

# KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2016		2015			2014		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Nettoomsättning	614	659	570	560	525	524	552	551
Driftnetto	388	441	409	362	333	338	404	383
Försäljnings- och administrationskostnader	-25	-28	-26	-27	-24	-33	-23	-23
Finansnetto	-126	-97	-109	-132	-134	-151	-164	-168
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>236</b>	<b>316</b>	<b>274</b>	<b>202</b>	<b>175</b>	<b>154</b>	<b>217</b>	<b>191</b>
Resultat från försäljning	-2	30	-	1	4	0	7	86
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	526	114	202	411	243	595	169	126
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-302	95	-61	187	-45	-107	-70	-125
<b>Resultat före skatt</b>	<b>458</b>	<b>555</b>	<b>415</b>	<b>801</b>	<b>377</b>	<b>642</b>	<b>322</b>	<b>278</b>
Skatt	-73	-1 264	-93	-205	-81	-144	-72	-1 732
<b>Periodens resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>385</b>	<b>-709</b>	<b>322</b>	<b>596</b>	<b>296</b>	<b>499</b>	<b>250</b>	<b>-1 454</b>
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-128	23	-11
<b>Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet</b>	<b>385</b>	<b>-709</b>	<b>322</b>	<b>596</b>	<b>296</b>	<b>371</b>	<b>274</b>	<b>-1 465</b>

## FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016		2015			2014		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Immateriella tillgångar	7	5	-	-	-	-	-	172
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	27 785	27 470	24 346	23 259	21 700	19 612	18 982	19 972
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	-	-	-	-	-	1 512
Rörelsefastigheter	-	-	-	-	-	-	-	24
Inventarier	10	10	9	7	8	8	9	14
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	-	31	147	-
Andelar i intresseföretag	-	-	115	108	102	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	5	6	182	183	184	9	10	11
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>27 807</b>	<b>27 491</b>	<b>24 651</b>	<b>23 556</b>	<b>21 993</b>	<b>16 661</b>	<b>19 148</b>	<b>21 704</b>
Varulager	-	-	-	-	-	-	-	14
Kortfristiga fordringar	260	232	198	227	203	141	124	213
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	822	441	1 035	611	298	1 437	896	433
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 087</b>	<b>722</b>	<b>1 242</b>	<b>838</b>	<b>501</b>	<b>3 379</b>	<b>2 929</b>	<b>660</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</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>22 077</b>	<b>22 364</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</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>7 161</b>	<b>6 888</b>
<b>Räntebärande skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut	16 194	16 381	12 332	11 381	9 412	9 613	10 182	11 279
Obligationslån (ej säkerställt)	1 075	1 075	1 675	1 675	1 699	1 699	1 699	1 699
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	362	373	-
<b>Summa räntebärande skulder</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>12 254</b>	<b>12 978</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>								
Avsättningar	5	5	5	5	5	5	5	14
Uppskjuten skatteskuld	357	287	359	265	63	-	-	114
Derivat	654	395	733	663	1 179	1 134	1 026	956
Skatteskulder	82	13	26	52	75	13	410	-
Övriga ej räntebärande skulder	808	724	720	634	663	645	751	1 414
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	467	469	-
<b>Summa ej räntebärande skulder</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>2 662</b>	<b>2 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</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>22 077</b>	<b>22 364</b>

## RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
Koncerninterna intäkter	8	9	42	43
Administrationskostnader	-14	-15	-39	-40
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Resultat från finansiella poster	-277	165	758	1 200
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-283</b>	<b>159</b>	<b>761</b>	<b>1 203</b>
Skatt på periodens resultat	87	17	-1 243	-1 313
<b>Periodens resultat</b>	<b>-196</b>	<b>176</b>	<b>-482</b>	<b>-110</b>

## BALANSRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	16-03-31	15-03-31	15-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	6 029	5 987	6 036
Andelar i intresseföretag	-	96	-
Fordringar hos koncernföretag	9 812	11 240	9 714
Övriga fordringar	468	588	387
Likvida medel	597	260	376
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 906</b>	<b>18 171</b>	<b>16 514</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 642	7 398	6 839
Långfristiga skulder	1 075	1 702	377
Skulder till koncernföretag	8 521	7 857	8 191
Övriga skulder	668	1 214	1 106
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 906</b>	<b>18 171</b>	<b>16 514</b>

STOCKHOLM DEN 28 APRIL 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 28 april 2016, kl 07.00.

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

# DEFINITIONER

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

### Direktavkastning

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

### Beräkningsätt för utfall

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde 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 uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.

### Hysesintäkter

Totala hysesintäkter.

### Hyresvärde

Debiterade hyror och hyrestillägg (exempelvis fastighetsskatt) med tillägg för bedömd marknads-hyra för outhyrda ytor och hyresrabatter.

### Intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten är en uppskattning av det underliggande ekonomiska utfallet för innehavda fastigheter per bokslutsdatum, räknat över tolv månader. Per balansdagen frånträdde fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt tillträdde 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

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<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, 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 (Långsiktig substansvärde)<sup>1</sup>

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

### Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknads-hyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

### Fastighetskostnader

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

### Förvaltningsresultat

Driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

### Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

### Kategori

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

### Kontraktsvärde

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

### Orealiserade värdeförändringar

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

### Underhåll

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

1. Ny definition från och med 2016.

# Kungsleden på väg

Kungsleden är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. 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.

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

---

## *Fem 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 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 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

### **BÄRANDE IDÉ**

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

### **KUNDERBJUDANDE**

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

## kungsleden.se

---

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

Följ oss även på:



## Kalendarium

---

Delårsrapport  
1 jan–30 jun 2016  
13 juli 2016

Delårsrapport  
1 jan–30 sep 2016  
19 oktober 2016

## Kontakt

---

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

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

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

**Ylva Sarby Westman**  
vVD, 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