

# Q1:2017

---

*”Nyemissionen var den sista pusselbiten för att göra Kungsleden till ett stabilt och högkvalitativt fastighetsbolag”*

BILJANA PEHRSSON, VD

**KUNGSLEDEN**

# KUNGSLEDEN DELÅRSRAPPORT Q1:2017

1 JANUARI – 31 MARS

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och Sveriges övriga tillväxtregioner. 79 procent av det totala fastighetsvärdet finns i de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Vår bärande idé är att samla fastigheter i kluster.

KVARTAL 1, 2017 (2016)

ANTAL FASTIGHETER

245

(285)

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

29 465

(27 785)

HYRESVÄRDE INKL PROJEKT-  
FASTIGHETER RULLANDE 12, MKR

2 649

(2 567)

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

106

(98)

## KVARTALET I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 591 Mkr (614) och driftnettot till 362 (388).
- Förvaltningsresultatet blev 216 Mkr (236).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 365 Mkr (526).
- Periodens resultat ökade till 488 Mkr (385), motsvarande 2,59 kronor per aktie (2,07).
- Nyuthyrningen uppgick till 39 Mkr (56) och nettouthyrningen till 9 Mkr (8).

## VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Under kvartalet genomfördes en nyemission med företräde för befintliga aktieägare. Emissionen ökade det egna kapitalet med 1 598 Mkr netto efter emissionskostnader och innebär att antalet aktier ökade från 182 002 752 till 218 403 302.
- Kontorsfastigheten Emporia Office om 10 250 kvm uthyrningsbar yta tillträdde 31 mars.
- Den nybyggda hotellfastigheten Godsvagnen 9 i Hammarby Sjöstad med en yta om cirka 8 000 kvm tillträdde den 4 april.

NYCKELTAL	2017 jan-mar	2016 jan-mar	Förändring	2016/2017 apr-mar	2016
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter, % <sup>1,3</sup>	91,6	91,8	↘	91,8	92,0
Hyresintäkt exklusive projektfastigheter, kr/kvm <sup>2</sup>				1 073	1 070
Fastighetskostnad, kr/kvm				315	311
<b>FINANSIELLA</b>					
Avkastning på eget kapital, %	16,4	16,2	↗	17,4	18,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	↘	3,0	3,0
<b>DATA PER AKTIE</b>					
Periodens resultat, kr per aktie <sup>4</sup>	2,59	2,07	↗	10,56	10,05
Eget kapital, kr per aktie <sup>4</sup>	59,18	52,24	↗	59,18	58,25
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr per aktie <sup>4</sup>	1,09	1,22	↘	4,93	5,07
EPRA NAV (långsiktig substansvärde), kr per aktie <sup>4</sup>	67,69	59,63	↗	67,69	67,81
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie <sup>4</sup>	64,81	56,11	↗	64,81	64,30

HYRESINTÄKTER, MKR

591

(614 första kvartalet 2016)

FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR

216

(236 första kvartalet 2016)

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 26 för aktuella definitioner.  
2. Hyresintäkt/kvm med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter genom uthyr area med avdrag för area projektfastigheter. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter.  
3. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter.  
4. Föregående års tal har justerats med en justeringsfaktor om 2,23 procent för att beakta utspädning av genomförd nyemission.

# NYEMISSION I MÅL OCH GOTT UTHYRNINGSGRÄNSRESULTAT

Kungsleden genomförde under första kvartalet 2017 en övertecknad nyemission som var den sista pusselbiten för att göra Kungsleden till ett stabilt och högkvalitativt fastighetsbolag. Omdaningen av bolaget är i allt väsentligt klar. Uthyrningen utvecklades bra på en stark hyresmarknad och nu fokuserar vi på att öka driftnettot i förvaltningsfastigheterna och genomföra vårt investeringsprogram.

## FÄRRE FASTIGHETER OCH BÄTTRE RESULTAT

Kungsleden har under de senaste 15 månaderna varit netto-säljare – vi har sålt icke-strategiska fastigheter och bostadbyggrätter till ett pris av 1 448 Mkr. Försäljningarna har skett med en vinst om 77 Mkr plus framtida tilläggsköpeskilling om cirka 240 Mkr, vilket motsvarar en sammanlagd vinst om mer än 300 Mkr som kommer att realiseras i år och de kommande två till tre åren.

Försäljningarna innebär att vi nu äger väsentligt färre fastigheter jämfört med samma period 2016 – 245 jämfört med 285 – och cirka 7 procent kvm mindre uthyrningsbar yta. Det är den främsta förklaringen till att hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultatet minskar under första kvartalet 2017 jämfört med motsvarande period 2016. Tack vare positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet och finansiella instrument ökar Kungsledens resultat före skatt till 618 Mkr (458).

## GOD UTHYRNING OCH HÖGRE HYROR

Vi har under kvartalet fortsatt att fokusera på uthyrning och kan rapportera ett gott uthyrningsresultat om 39 Mkr (56). Uppsägningar uppgick till 30 Mkr (48) vilket resulterar i en nettouthyrning om 9 Mkr (8). Kvartalets nytecknade hyresavtal har skett till högre hyresnivåer per kvadratmeter på mellan 5 och 30 procent i förhållande till tidigare hyresavtal eller vakanshyra.

Vi ser ännu inte en förbättrad uthyrningsgrad som ett resultat av stark nettouthyrning under 2016 vilket beror på att de flesta tillträden sker mot slutet av 2017 och under 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden exklusive projektfastigheter per utgången av mars blev 91,6 procent.

## NYEMISSION OCH VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Kungsledens företrädesemission är slutförd. Emissionen övertecknades och hade enligt den holländska investmentbanken Kempen & Co den näst lägsta rabatten någonsin för en företrädesemission i Sverige. Nu kan vi sänka vår belåningsgrad och fortsätta växa med finansiell balans samtidigt som vi kan genomföra värdeskapande investeringar. Vårt investeringsprogram i projektfastigheter ökade till nära 2,2 miljarder kronor under kvartalet i och med att vi fattade ett nytt inriktningsbeslut som avser 90 Mkr i fastigheten Oxelberg 1:2 i Norrköping. Det totala investeringsprogrammet för 2017–2019 uppskattas till 3 miljarder kronor.

## AKTUELLA TILLTRÄDEN OCH FÖRSÄLJNINGAR

Den 31 mars tillträdde vi 10 250 kvm modern kontorsyta Emporia Office i Hyllie. Redan tre dagar efter tillträdet hyrde vi ut ett kontor om 400 kvm till Lidl i fastigheten. Den 4 april tillträdde vi en nybyggd fastighet om 8 000 kvm i det expansiva Hammarby Sjöstad. Fastigheten är fullt uthyrd i ett tio-årigt hyresavtal.



*”Nyemissionen var den sista pusselbiten för att göra Kungsleden till ett stabilt och högkvalitativt fastighetsbolag”*

## POSITIV HYRESUTVECKLING

Vi tror på en fortsatt positiv hyresmarknad såväl i storstäderna som i regionstäder som Västerås, Norrköping och Eskilstuna. Vårt fokus fortsätter att vara att hyra ut vakanser och omförhandla till högre hyra per kvm samt genomföra investeringar som ger en direktavkastning på 6 procent eller mer. Med tiden kommer det leda till stärkta driftnetton och kassaflöden.

Stockholm 25 april 2017  
Biljana Pehrsson, vd

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016/2017 apr-mar	2016 jan-dec
<b>2 Intäkter</b>				
Hysesintäkter	591	614	2 399	2 422
Övriga intäkter	0	0	8	7
<b>Totala intäkter</b>	<b>591</b>	<b>614</b>	<b>2 407</b>	<b>2 430</b>
<b>3 Fastighetskostnader</b>				
Drift	-141	-141	-457	-458
Underhåll	-25	-27	-106	-109
Fastighetsskatt och Tomträttsavgälder	-36	-37	-147	-147
Fastighetsadministration	-28	-20	-121	-113
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-229</b>	<b>-226</b>	<b>-830</b>	<b>-827</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>362</b>	<b>388</b>	<b>1 576</b>	<b>1 602</b>
<b>4 Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-24</b>	<b>-25</b>	<b>-111</b>	<b>-112</b>
<b>5 Finansnetto</b>				
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Räntekostnader	-113	-118	-462	-467
Övriga finansiella kostnader	-9	-8	-35	-34
<b>Totalt finansnetto</b>	<b>-122</b>	<b>-126</b>	<b>-496</b>	<b>-500</b>
<b>1 FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>216</b>	<b>236</b>	<b>969</b>	<b>990</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Resultat från försäljningar	0	-2	34	32
<b>6</b> Orealiserade värdeförändringar fastigheter	365	526	1 497	1 658
<b>7</b> Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	37	-302	19	-321
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>403</b>	<b>222</b>	<b>1 550</b>	<b>1 369</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>618</b>	<b>458</b>	<b>2 519</b>	<b>2 359</b>
<b>8 Skatt</b>				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-131	-73	-548	-490
<b>Total skatt</b>	<b>-131</b>	<b>-73</b>	<b>-549</b>	<b>-490</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>488</b>	<b>385</b>	<b>1 971</b>	<b>1 869</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	1	1	1
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>488</b>	<b>386</b>	<b>1 971</b>	<b>1 870</b>
<b>PERIODENS RESULTAT PER AKTIE<sup>1</sup></b>	<b>2,59</b>	<b>2,07</b>	<b>10,56</b>	<b>10,05</b>

1. Räknat på genomsnittligt antal aktier efter genomförd nyemission (se vidare not 3 på sidan 20). Föregående års tal har justerats med en justeringsfaktor om 2,23 procent för att beakta utspädning av genomförd nyemission.

## RESULTATANALYS (JANUARI-MARS)

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

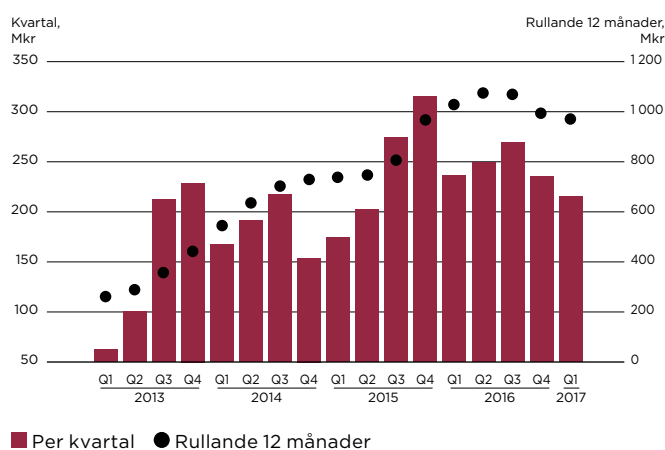
### 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH DRIFTNETTO

Under det första kvartalet 2017 uppgick förvaltningsresultatet till 216 Mkr (236). Nedgången beror främst på försäljningen av icke-strategiska fastigheter under de senaste tolv månaderna som innebar ett bortfall av 13 Mkr i driftnetto jämfört med första kvartalet 2016.

Driftnettot belöpte sig sammantaget till 362 Mkr (388). Förutom av bortfallet av driftnetto från sålda fastigheter påverkas jämförelsen mellan kvartalen av att de fastighetsadministrativa kostnaderna var särskilt låga under första kvartalet föregående år.

Något minskade centrala administrativa kostnader och förbättrat finansnetto till följd av lägre räntebärande skulder bidrog positivt till förvaltningsresultatet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER, 2013-2017



### 2 INTÄKTER

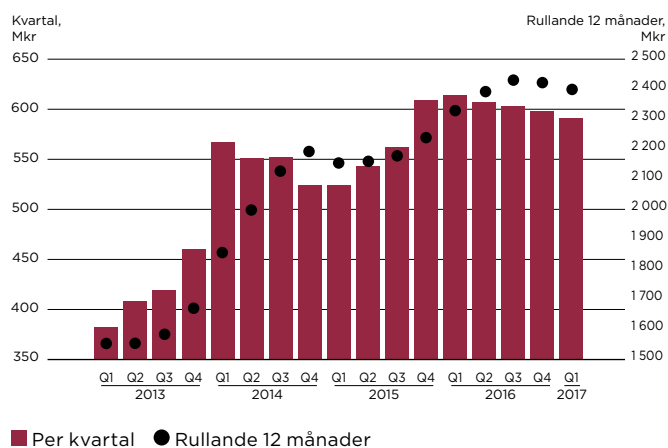
Hyresintäkten per kvadratmeter fortsatte att öka under det första kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 073 kronor jämfört med 1 046 kronor för ett år sedan. I absoluta tal sjönk de totala intäkterna med 23 Mkr till 591 Mkr. Bortfall av hyresintäkter från försäljningen av fastigheter stod för -21 Mkr. I identiskt bestånd av förvaltningsfastigheter belastades hyresintäkterna med nära 8 Mkr av att hyresgarantier löpte ut men intäktsminskningen kunde netto begränsas till 3 Mkr på grund av ökade hyresvärden och tilläggsdebiteringar. Den utökade projektverksamheten medförde via aktivt tomställande av ytor att hyresintäkterna i projektfastigheter föll med 3 Mkr gentemot det första kvartalet föregående år. Nyförvärvade fastigheter bidrog positivt med 4 Mkr i ökade hyresintäkter.

HYRESINTÄKTER Kr per kvm <sup>1</sup>	Industri/ Kontor Lager Handel			2016/2017	2015/2016
				apr-mar	apr-mar
Hyresintäkter	1 488	667	1 000	1 073	1 046

1. Hyresintäkter rullande 12 månader med avdrag för hyresintäkt från projektfastighet dividerat med uthyrd area med avdrag för area projektfastigheter.

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar
Identiskt Bestånd	549	552
Förvärvade fastigheter	4	0
Projektfastigheter	23	26
Sålda fastigheter	15	36
<b>Hyresintäkter</b>	<b>591</b>	<b>614</b>

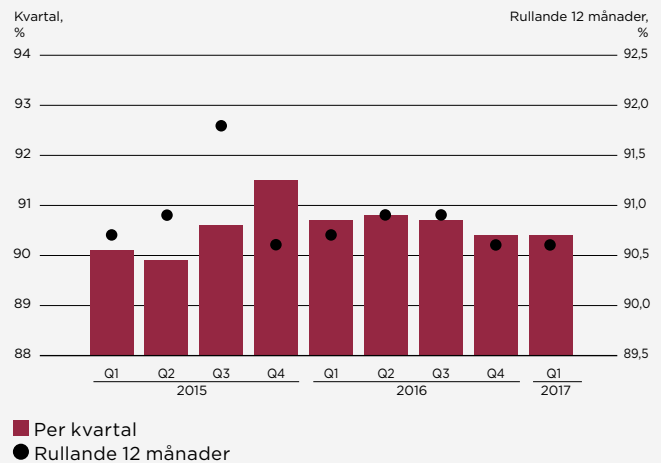
HYRESINTÄKTER PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER, 2013-2017



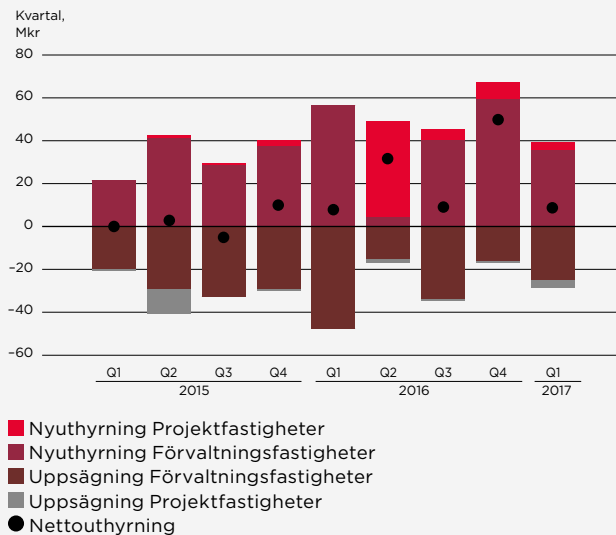
### Uthyrning och uthyrningsgrad

Nyuthyrningen under kvartalet uppgick brutto till 39 Mkr och netto efter uppsägningar till 9 Mkr. Hela nettouthyrningen avsåg förvaltningsfastigheter och fördelade sig med 4 Mkr på klusterfastigheter respektive 5 Mkr på den övriga fastighetsportföljen. Den ekonomiska uthyrningsgraden i portföljen av förvaltningsfastigheter (det vill säga exklusive projektfastigheter) belastades under kvartalet med omkring 0,7 procent till följd av avflyttning av en stor hyresgäst som sade upp sitt hyreskontrakt för ett år sedan. Tack vare nyuthyrningen under 2016 kunde dock nedgången i den ekonomiska uthyrningsgraden motverkas så att den under kvartalet netto endast sjönk med 0,2 procent jämfört med samma period förra året och därmed uppgick till 91,6 procent.

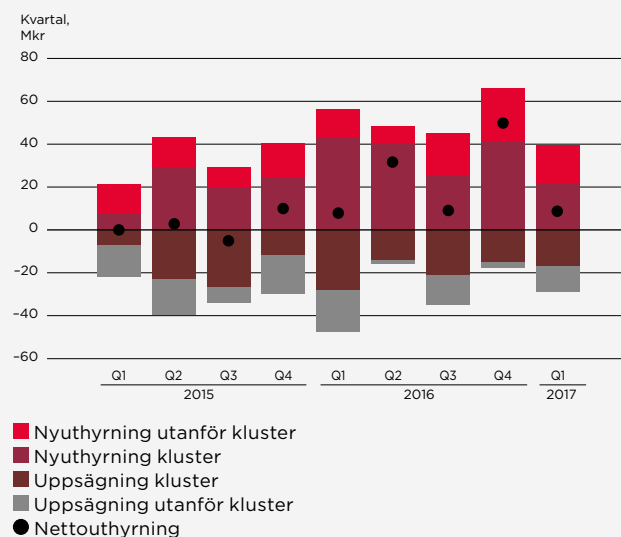
### EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD - TOTAL FASTIGHETSPORTFÖLJ



### NETTOUTHYRNING FÖRVALTNINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER PER KVARTAL, 2015-2017



### NETTOUTHYRNING I KLUSTER OCH UTANFÖR PER KVARTAL, 2015-2017



### 3 FASTIGHETSKOSTNADER

De direkta fastighetskostnaderna var 3 Mkr lägre än föregående år och uppgick till 202 Mkr (205). Sålida fastigheter innebar att kostnaderna minskade med 8 Mkr. I identiskt bestånd av förvaltningsfastigheter redovisades en kostnadsuppgång med 4 Mkr, varav dock 3 Mkr avser mediakostnader som vidarefaktureras mot hyresgäst. I projektfastigheter var de direkta fastighetskostnaderna 2 Mkr lägre än samma period året innan.

De fastighetsadministrativa kostnaderna belöpte sig till 28 Mkr, vilket är drygt 4 Mkr lägre än under det fjärde kvartalet 2016. I förhållande till det första kvartalet förra året var de fastighetsadministrativa kostnaderna 8 Mkr högre beroende på att personalkostnaderna då var påverkade av upplösning av en kostnadsreserv.

På rullande tolv månaders basis ökade fastighetskostnaden per kvadratmeter till 315 kronor jämfört med 305 kronor för ett år sedan.

FASTIGHETSKOSTNADER Kr per kvm <sup>1</sup>				2016/ 2017	2015/ 2016
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	apr-mar	apr-mar
Drift	237	98	164	-172	-165
Underhåll	51	27	31	-40	-46
Tomträtt och fastighetsskatt	94	17	51	-57	-51
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>382</b>	<b>142</b>	<b>246</b>	<b>-269</b>	<b>-262</b>
Fastighetsadministration	63	25	47	-46	-43
<b>Summa</b>	<b>445</b>	<b>167</b>	<b>292</b>	<b>-315</b>	<b>-305</b>

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

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	Kvartal 1 2017	Kvartal 1 2016
Identiskt Bestånd <sup>1</sup>	-207	-195
Förvärvade fastigheter	-1	0
Projektfastigheter	-15	-17
Sålida fastigheter	-6	-14
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-229</b>	<b>-226</b>

1. Inklusive fastighetsadministrationskostnader om 28 Mkr (20).

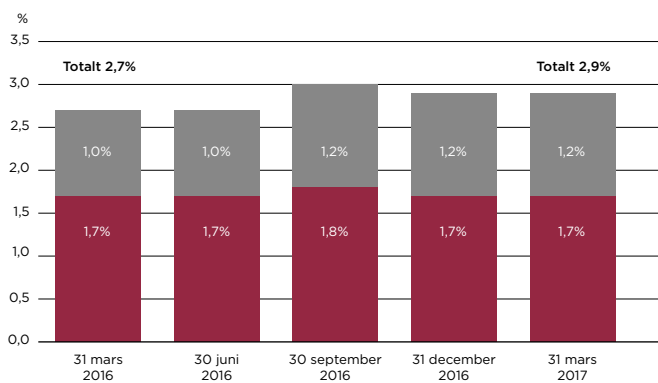
**4 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS- KOSTNADER**

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 24 Mkr (25). Nedgången är hänförlig till minskade personal-kostnader.

**5 FINANSNETTO**

Finansnettot uppgick till -122 Mkr (-126). Räntekostnaderna för lån sjöng med 8 Mkr på grund av att de räntebärande skulderna var genomsnitt 600 Mkr lägre än under samma kvartal förra året. Samtidigt var Stibor 90 dagar mer negativ, vilket innebar att de löpande räntekostnaderna i ränteswappportföljen ökade med 3 Mkr.

**SNITTRÄNTA**



■ Skilnad i tremånadersränta och fast ränta i räntederivat  
■ Räntemarginal, uppläggningsavgifter och löftesprovision

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

**6 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

Kungleden värderar hela fastighetsinnehavet internt varje kvartal.

Värderingen under kvartalet resulterade i positiva orealiserade värdeförändringar om 365 Mkr (526) per 31 mars 2017. Förbättrade driftnetton, sänkta avkastningskrav samt projektutveckling har haft en positiv effekt på fastighetsbeståndets värde. Det genomsnittliga avkastningskravet har sedan den 31 december 2016 sjunkit från 6,1 till 6,0 procent.

De orealiserade värdeförändringarna fördelar sig enligt följande:

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR JAN-MAR 2017, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Förändrade avkastningskrav	123	20	142
Förändrade driftnetton	103	22	125
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	33	65	98
<b>Totalt</b>	<b>259</b>	<b>106</b>	<b>365</b>

**7 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT**

De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 37 Mkr (-302). Per den 31 mars 2017 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -615 Mkr jämfört med -652 Mkr vid årets början. Av värdeförändringen utgjorde löpande räntebetalningar i swapparna 49 Mkr, vilket motverkades av en nedgång i de längre marknadsräntorna med en effekt om -12 Mkr.

**8 SKATT**

Total skattekostnad uppgick till -131 Mkr (-73). Skattekostnaden har påverkats positivt av avdragsgilla emissionskostnader som inte belastar resultat före skatt. I övrigt är skattekostnaden i princip 22 procent av resultat före skatt. I föregående års skattekostnad ingick en positiv post om 26 Mkr relaterat till ökade underskottsavdrag från justerade inkomstdeklarationer.

**SEGMENTSRAPPORT**

FÖRVALTNINGSOMRÅDE	Stockholm		Göteborg/Malmö		Mälardalen		Ofördelat		Totalt	
	2017 jan-mar	2016 <sup>1</sup> jan-mar	2017 jan-mar	2016 <sup>1</sup> jan-mar	2017 jan-mar	2016 <sup>1</sup> jan-mar	2017 jan-mar	2016 <sup>1</sup> jan-mar	2017 jan-mar	2016 <sup>1</sup> jan-mar
Mkr										
Intäkter	231	247	172	180	188	187			591	614
Fastighetskostnader	-81	-79	-63	-65	-85	-82			-229	-226
<b>Driftnetto</b>	<b>150</b>	<b>167</b>	<b>109</b>	<b>115</b>	<b>103</b>	<b>106</b>			<b>362</b>	<b>388</b>
Försäljnings- och administrationskostnader							-24	-25	-24	-25
Finansnetto							-122	-126	-122	-126
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>150</b>	<b>167</b>	<b>109</b>	<b>115</b>	<b>103</b>	<b>106</b>	<b>-147</b>	<b>-151</b>	<b>216</b>	<b>236</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>										
Resultat från försäljningar							0	-2	0	-2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	232	361	73	96	60	70			365	526
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument							37	-302	37	-302
<b>Resultat före skatt</b>	<b>382</b>	<b>528</b>	<b>182</b>	<b>211</b>	<b>163</b>	<b>175</b>	<b>-109</b>	<b>-456</b>	<b>618</b>	<b>458</b>
Skatt							-131	-73	-131	-73
<b>Periodens resultat</b>	<b>382</b>	<b>528</b>	<b>182</b>	<b>211</b>	<b>163</b>	<b>175</b>	<b>-240</b>	<b>-529</b>	<b>488</b>	<b>385</b>

1. Fastigheter har bytt förvaltningsområdestillhörighet i jämförelse med 2016. Jämförelsetal har därför räknats om.

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016/2017 apr-mar	2016 jan-dec
<b>RÖRELSEN</b>				
Förvaltningsresultat	216	236	969	990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3	-11	31	17
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>219</b>	<b>225</b>	<b>1 000</b>	<b>1 007</b>
Förändringar i rörelsekapital	75	139	-59	4
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>294</b>	<b>364</b>	<b>941</b>	<b>1 011</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-163	-96	-676	-609
Förvärv av fastigheter	-460	0	-690	-230
Försäljning av fastigheter	686	303	1 159	776
Övriga materiella/immateriella anläggningstillgångar netto	0	-3	-7	-10
Finansiella tillgångar netto	0	-	-13	-13
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>63</b>	<b>204</b>	<b>-227</b>	<b>-86</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nyemission	1 598	-	1 598	-
Utdelning	-	-	-364	-364
Amortering av lån	-553	-487	-3 819	-3 753
Upptagna lån	516	300	3 024	2 808
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 561</b>	<b>-187</b>	<b>439</b>	<b>-1 309</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>				
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>1 918</b>	<b>381</b>	<b>1 153</b>	<b>-384</b>
Likvida medel vid periodens slut	57	441	822	441
Kursdifferens i likvida medel	-	-	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 975</b>	<b>822</b>	<b>1 975</b>	<b>57</b>

**KASSAFLÖDE**

Under det första kvartalet genererade rörelsen ett kassaflöde om 294 Mkr efter förändring av rörelsekapital. Investeringar i fastighetsportföljen gjordes med sammanlagt 163 Mkr. Fastigheten Emporia Office i Hyllie tillträdades vid periodens utgång och betalning om 460 Mkr erlades. Frånträden av sålda fastigheter bidrog via erhållen köpeskilling med ett inflöde om 686 Mkr. Nettot av amorterade och nyupptagna lån gav ett utflöde om 37 Mkr. Likviden från den genomförda nyemissionen innebar ett tillskott om 1 598 Mkr. Sammantaget ökade kassan med 1 918 Mkr. Nettoskulden sjönk därmed under kvartalet med 1 955 Mkr till 14 499 Mkr.

**FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING UNDER FÖRSTA KVARTALET**





# ISBLOCKET



**Isblocket - eftertraktat och modernt kontor i Hyllie**  
Den 1 april förra året tillträdde Kungsleden den nyuppförda fastigheten Vagnslidret 1, även kallat Isblocket, i Hyllie, Malmö. Fastigheten fylldes snabbt och hyresgäster är bland andra MKS Instruments, Addpro, Jaguar och Land Rover.



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG

Mkr	2017-03-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella tillgångar	11	11
Fastigheter <sup>1</sup>	29 465	29 169
Inventarier	9	9
Andra långfristiga fordringar	12	12
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29 497</b>	<b>29 201</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	301	232
Kassa och bank	1 975	57
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 275</b>	<b>289</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 772</b>	<b>29 490</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>12 925</b>	<b>10 839</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	13 224	13 702
Övriga räntebärande skulder	1 746	1 230
Derivat	615	653
Uppskjuten skatteskuld <sup>1</sup>	873	761
Avsättningar	12	12
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 471</b>	<b>16 358</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	-	26
Övriga räntebärande skulder	1 504	1 553
Övriga skulder	872	714
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 376</b>	<b>2 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>31 772</b>	<b>29 490</b>

1. Skatterabatter i samband med förvärv är redovisade som ett avdrag i balansposten fastigheter om -371 Mkr. Det gör att eget kapital och finansiell ställning påverkats med sammanlagt 1 244 Mkr avseende uppskjuten skatt.

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - I SAMMANDRAG

Mkr	2017-03-31	2016-12-31
Vid periodens början	10 839	9 333
Utdelning		-364
Nyemission <sup>1</sup>	1 598	
Periodens totalresultat	488	1 870
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 925</b>	<b>10 839</b>

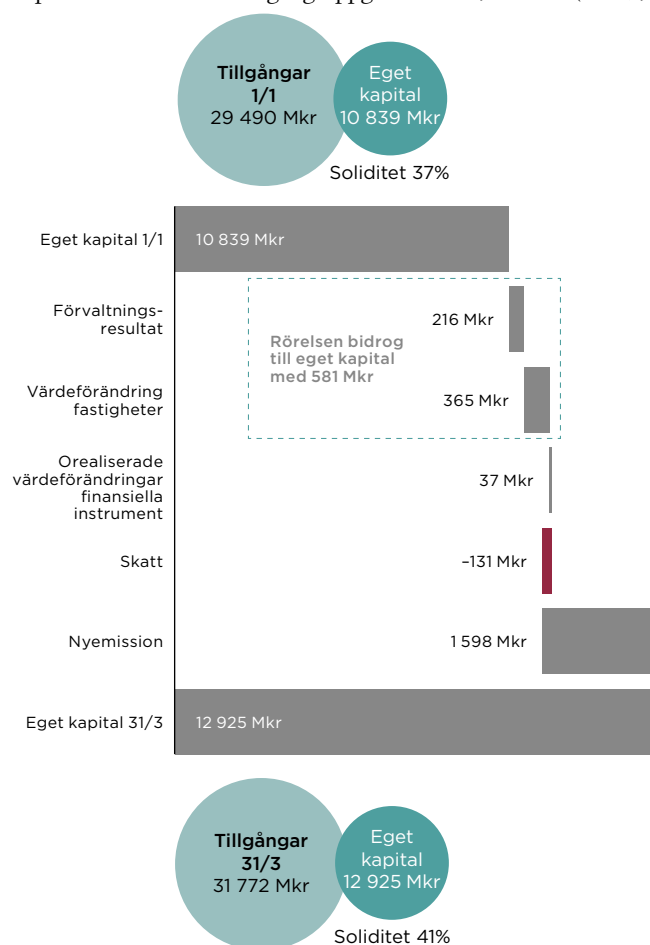
1. Den under kvartalet genomförda nyemissionen ökade det egna kapitalet med 1 598 Mkr efter maximala emissionskostnader om 40 Mkr.

# FINANSIERING

Jämförelseposter angivna inom parentes avser 31 december 2016.

## EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING UNDER 2017

Periodens resultat och den genomförda nyemissionen ökade Kungsledens kapital under det första kvartalet så att det egna kapitalet vid kvartalets utgång uppgick till 12 925 Mkr (10 839).



Soliditeten var 41 procent (37). Uttryckt per aktie uppgick det egna kapitalet till 59 kronor (58) med hänsyn till det utökade antalet aktier till följd av nyemissionen och efter det att jämförelsetalet justerats med en faktor om 2,23 procent för att beakta utspädningseffekten av nyemissionen.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under kvartalet minskade de räntebärande skulderna med 37 Mkr netto som ett resultat av att ett nytt lån om 516 Mkr upptogs och att befintliga lån om 553 Mkr amorterades.

Det nya lånet har upptagits hos en institutionell investerare är säkerställt med pant i fastighet och har en löptid på tio år. Lån från institutionella placerares sprider riskerna i den samlade upplåningen och skapar finansiering på mycket lång löptid till attraktiva villkor. Avtalsenlig amortering på befintliga krediter och låneåterbetalning i samband med frånträden av sålda fastigheter innebar att Kungsleden under kvartalet amorterade sammanlagt 553 Mkr inklusive förfall av certifikat.

Kungsleden eftersträvar en relativt lång kapital- och räntebindning i sin upplåning i syfte att nå en stabiliserande inverkan på finansnetto, förvaltningsresultat och kassaflöde. Upplåningens genomsnittliga kapitalbindningstid var oförändrad vid 4,2 år vid kvartalets utgång medan den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive ränteswappar utgjorde 3,2 år (3,4).

## LIKVIDITET OCH BELÅNINGSGRAD

Kungsledens kassabehållning ökade kraftigt under kvartalet, främst som ett resultat av rörelsens nettokassaflöde och att likvid från den genomförda nyemissionen erhöles. Vid utgången av kvartalet uppgick likvida medel till 1 975 Mkr (57) och de sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 563 Mkr (1 049) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för back up för emitterade certifikat.

Bolagets belåningsgrad, mätt som nettoskuld (räntebärande bruttoskulder minus kassabehållning) i förhållande till fastighetstillgångarna, sjönk under kvartalet till 49 procent (56) som ett resultat av den ökade likviditeten och värdejusteringar på fastigheterna. För krediter där säkerhet ställts var belåningsgraden 46 procent (53).

## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 31 mars 2017, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2017	1 504	1 717 <sup>1</sup>	3 221			
2018	3 285		3 285			
2019	4 113		4 113	1 000	0,5	
2020	4 594		4 594	2 770	0,6	
2021	492		492	1 800	0,8	
2022				3 500	1,4	
2023						
2024				1 050	4,6	
2025						
2026	630		630			
2027	516		516			
2036	1 340		1 340			
<b>Summa</b>	<b>16 474</b>	<b>1 717</b>	<b>18 192</b>	<b>10 120</b>		<b>3,2</b>
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,2		3,8			

1. Varav 1 129 Mkr avser backup för emitterade certifikat.

# FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Från och med första kvartalet 2017 delar Kungsleden upp rapporteringen kring fastighetsbeståndet i förvaltningsfastigheter respektive projektfastigheter. Detta avsnitt behandlar således utfallet i förvaltningsfastigheterna vilka utgörs av det totala beståndet exklusive projektfastigheter.

## FASTIGHETSMARKNADEN

Hyresmarknaden för kommersiella fastigheter i Sverige är fortsatt stark, framför allt avseende kontor i storstadsområden och regionstäder där Kungsleden har huvuddelen av sitt fastighetsbestånd. Vakanserna och avkastningskraven är låga och marknadshyrorna ökar i eftertraktade lägen.

Transaktionsvolymen, som var extremt stark 2016, visade enligt Newsec inga tecken på inbromsning under första kvartalet 2017. Totalt uppgick transaktionsvolymen för januari–mars till 34,5 miljarder kronor (28,9), enligt Newsec. Intresset från utländska investerare är stort, räntorna är fortsatt låga och Sverige betraktas som politiskt stabilt.

## VÅRT FASTIGHETSINNEHAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kungsleden ägde vid utgången av första kvartalet 227 förvaltningsfastigheter (fastigheter exklusive projektfastigheter) till ett bokfört värde om 27 816 Mkr och med en uthyrningsbar yta om 2 297 tkvm.

Fastighetsvärdet utgörs till 70 procent av kontor, 21 procent industri/lager, 7 procent handel samt 2 procent i kategori övrigt. 79 procent av förvaltningsfastigheternas värde ligger i de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. 66 procent av förvaltningsfastigheternas värde finns i våra elva kluster. Efter frånträde av de fastigheter som avyttrats till och med första kvartalet 2017 äger Kungsleden förvaltningsfastigheter Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås och därutöver 28 kommuner.

## HYRESVÄRDE

Hyresvärdet i kvartalet uppgick till 620 Mkr och återstående hyreskontraktslängd var i snitt 4,2 år. Under första kvartalet tecknades ett flertal nya hyresavtal, varav en var 1 200 kvm i fastigheten Rotterdam 1 i klustret Stockholm City Öst i Gärdet/Frihamnen till Kanal 75.

FASTIGHETSINNEHAV Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkm	Bokfört värde	Periodens hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	227	2 297	27 816	620	91,6
Projektfastigheter	18	152	1 650	33	68,3
<b>Totalt fastighetsinnehav</b>	<b>245</b>	<b>2 499</b>	<b>29 465</b>	<b>654</b>	<b>90,4</b>

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI EXKL PROJEKTFASTIGHETER PER 31 MARS 2017



- Kontor 70%
- Industri/lager 21%
- Handel 7%
- Övrigt 2%

FASTIGHETSVÄRDE KLUSTER & ÖVRIGA EXKL PROJEKTFASTIGHETER PER 31 MARS 2017



- Andel i kluster 66%
- Andel utanför kluster 34%

## 66 PROCENT AV KUNGSLEDENS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER ÅTERFINNS I ELVA KLUSTER

### FÖRVALTNINGSOMRÅDE GÖTEBORG/MALMÖ

- Högsbo, 108 000 kvm
- Fosie, 54 000 kvm
- Hyllie/Svägertorp, 50 000 kvm<sup>1</sup>

**35%**  
av bokfört värde är beläget i kluster (35% exkl projektfastigheter)

**85%**  
av bokfört värde är beläget i kluster (88% exkl. projektfastigheter)

### FÖRVALTNINGSOMRÅDE 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

**59%**  
av bokfört värde är beläget i kluster (61% exkl. projektfastigheter)

### FÖRVALTNINGSOMRÅDE MÄLARDALEN

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

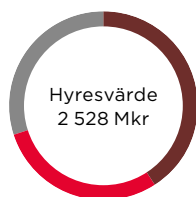
1. Inkluderar 10 000 kvm parkeringshus, vilket ej är inkluderat i uthyrningsbar yta.

HYRESVÄRDE EXKL. PROJEKTFASTIGHETER PER FASTIGHETSKATEGORI, RULLANDE 12 MÅNADER



Hyresvärde  
2 528 Mkr

HYRESVÄRDE EXKL. PROJEKTFASTIGHETER PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE, RULLANDE 12 MÅNADER



Hyresvärde  
2 528 Mkr

### FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

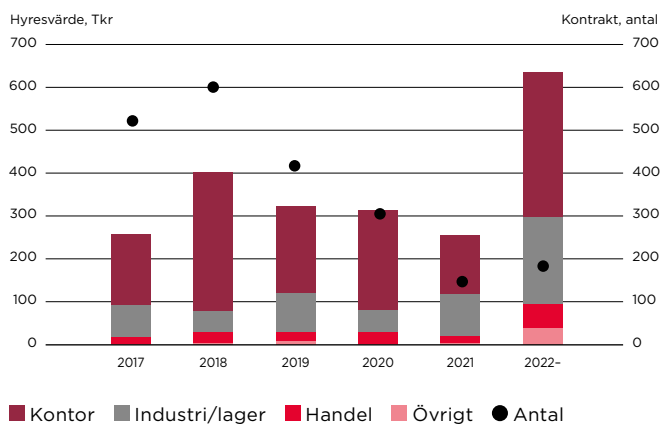
Under första kvartalet 2017 avyttrades 17 fastigheter till ett värde av totalt 434 Mkr. I samband med frånträden innebär detta att Kungsleden lämnar kommunerna Kumla, Filipstad, Kungsör, Sandviken, Arboga, Piteå och Sigtuna. Fastigheter till ett värde av 690 Mkr frånträdde under kvartalet och kontorsfastigheten Emporia Office i Hyllie med ett värde av 458 Mkr tillträdde den 31 mars. I beståndet av förvaltningsfastigheter gjordes investeringar om 114 Mkr och noterades värdeförändringar om 259 Mkr. I projektfastigheter investerades 48 Mkr och ökade värdena med 106 Mkr.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING 2017 JAN-MAR, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter
Fastigheter vid periodens ingång	27 675	1 494
Tillträdde förvärv	458	0
Investeringar	114	49
Frånträdde avyttringar	-690	0
Orealiserade värdeförändringar	259	106
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>27 816</b>	<b>1 650</b>

### KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER KATEGORI

Den totala kontrakterade årshyran uppgick den 31 mars till 2 187 Mkr (2 274). Kategori kontor står för 64 procent av årshyran, industri/lager för 26 procent, handel för 7 procent och övrigt för 3 procent.

HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR EXKL. PROJEKTFASTIGHETER<sup>1</sup>



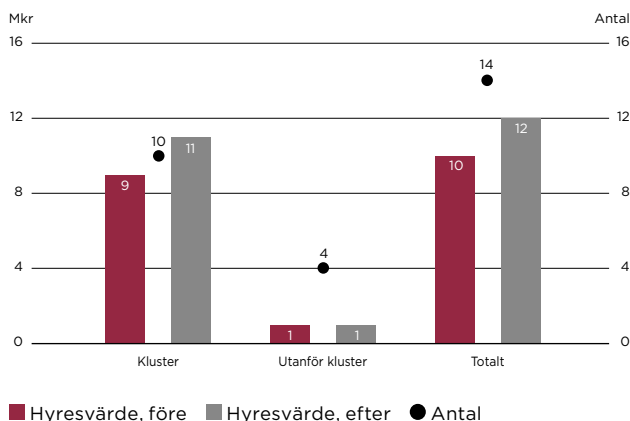
1. Exklusive bostad, parkering och garage

### OMFÖRHANDLING - HYRESVÄRDEN FÖRE OCH EFTER

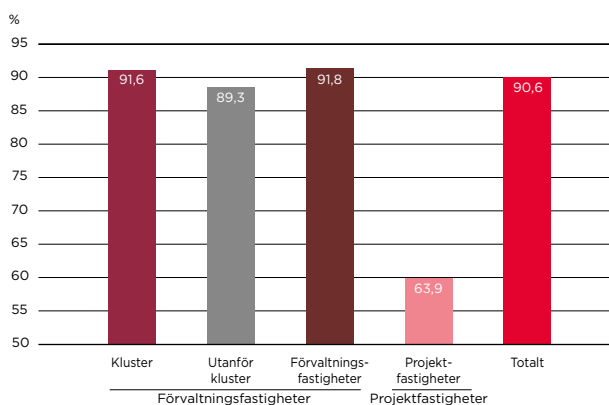
De hyresavtal som omförhandlades under första kvartalet 2017 ledde till ökade hyresvärden om i snitt 16 procent. Totalt ökade hyresvärdet i omförhandlade avtal från 10 388 Mkr till 12 073 Mkr.

Ett exempel är hyresavtalet med Hotel Plaza i fastigheten Lorens 14 (Skrapan) i Västerås City-klustret, som omfattar drygt 11 000 kvm, förlängdes med 15 år.

OMFÖRHANDLING HYRESVÄRDE, KVARTAL 1 2017, FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅNADER, PER 31 MARS 2017



Den ekonomiska uthyrningsgraden för kvartalet avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 91,8 procent och för kluster 91,6 procent.

# PROJEKTFASTIGHETER OCH INVESTERINGAR

Från och med första kvartalet 2017 delar Kungsleden upp rapporteringen kring fastighetsbeståndet i förvaltningsfastigheter respektive projektfastigheter. Detta avsnitt behandlar utfallet i projektfastigheter. Med projektfastighet avses en fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning av ytor skett eller håller på att ske i syfte att omvandla och förädla/utveckla fastigheten.

## INVESTERINGSPROGRAM

Under första kvartalet 2017 investerades det totalt 163 Mkr.

	2013	2014	2015	2016	2017, kvartal 1	PLAN	
						2017	2018-2019
Förvaltningsfastigheter, Mkr	213	234	436	468	114	500	600
Projektfastigheter, Mkr			14	141	49	500	1 400
<b>Totala investeringar, Mkr</b>	<b>213</b>	<b>234</b>	<b>450</b>	<b>609</b>	<b>163</b>	<b>1 000</b>	<b>2 000</b>

## PÅGÅENDE UTVECKLINGSPROJEKT

Kungsleden utvecklar för närvarande ett 30-tal fastigheter, varav 18 klassas som projektfastigheter. Dessa utvecklingsprojekt avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivas för att möjliggöra utveckling. Fem utvecklingsprojekt (innehållande åtta registerfastigheter) är per den 31 mars i genomförandeskede med en total investeringsvolym om 975 Mkr, varav 210 Mkr är upparbetat. Dessa projekt presenteras på nästa uppslag. Under första kvartalet 2017 uppgick investeringar i projekt i genomförandeskede till 47,6 Mkr. Projektfastigheterna uppvisade en orealiserad värdetillökning om 106 Mkr under kvartalet. Vid kvartalets utgång var det bokförda värdet på projektfastigheterna 1 650 Mkr.

KATEGORI	Läge	Beläget i kluster	Investeringar Budget 2017, Mkr	Investeringar Plan 2018-2019, Mkr
Kontor	Högsbo	Ja	0	45
	Västerås	Ja	35	445
	Södertälje (Storstockholm)		30	0
	Sollentuna (Storstockholm)		5	175
	Norrköping		30	60
Hotell	Stockholm	Ja	240	254
Handell	Växjö		90	47
	Eskilstuna		75	305
	Umeå		15	10
Samhällsfastighet	Östersund	Ja	10	120
<b>Totalt</b>			<b>530</b>	<b>1 461</b>

## PROJEKT I PIPELINE

Utöver de pågående utvecklingsprojekten finns ett antal projekt i pipeline och målet från 2016 om en investeringsvolym på 1–1,2 miljarder kronor till och med 2018 bedöms kunna överträffas redan i slutet av 2017.

## BYGGRÄTTER

Under kvartalet har arbetet med att utveckla fastigheter med potential för bostadsbyggrätter fortsatt och intresset från marknaden är stort. Potentialen för bostadsbyggrätter uppskattas till 360 000 kvm. Kungsledens strategi är att utveckla bostadsbyggrätter genom att identifiera möjligheter, driva detaljplaner och därefter avyttra byggrätterna. Kommersiella byggrätter i beståndet uppskattas till 190 000 kvm.



## UTVECKLINGSPROJEKT OCH PLANARBETE

KATEGORI 1 - INVESTERINGSBESLUT FATTAT/GENOMFÖRANDESKEDDE						Investeringar					
Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %	Investerings- belopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2017, Mkr	Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Enen 10 <sup>1</sup>	Kontor	Södertälje	2017	6 000	60	125	110,7	15,9	30		
Blästern 14 <sup>1</sup>	Hotell	Stockholm	Etapp 1 2018/ Etapp 2 2021	16 700	100 <sup>2</sup>	423	53,5	15,2	160	120	0 <sup>5</sup>
Holar 1 <sup>1</sup>	Hotell	Stockholm	2018	6 000	100	128	13,0	2,8	80	38	
Tegnér 15 <sup>1</sup>	Handel	Växjö	2017/2018	16 500	90	150	24,0	12,9	90	49	
Gallerian <sup>1</sup> (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	29 000	60	149	9,1	0,8	70	70	
<b>Summa</b>				<b>74 200</b>		<b>975</b>	<b>210,2</b>	<b>47,6</b>	<b>430</b>	<b>277</b>	<b>0</b>

KATEGORI 2 - INRIKTNINGSBESLUT FATTAT/UTHYRNING OCH PROJEKTERING											
Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm		Investerings- belopp, Mkr		Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr	
del av Mimer 5 - Hus 26	Kontor	Västerås	2018	4 600		100		30	70		
del av Terminalen 2 <sup>2</sup>	Kontor/ Handel (nybyggnation)	Sollentuna	2019/2020	6 000		180		5	50	125	
del av Karlslund 5:2 <sup>3</sup>	Samhälls- fastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3 000		130		10	100	20	
Skiftinge 1:3 <sup>1</sup>	Handel	Eskilstuna	2018	25 000		240		5	235		
<b>Summa</b>				<b>38 600</b>		<b>650</b>		<b>50</b>	<b>455</b>	<b>145</b>	

KATEGORI 3 - FÖRSTUDIE OCH UTHYRNING											
Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm		Investerings- belopp, Mkr		Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr	
del av Oxelbergen 1:2 <sup>4</sup>	Kontor	Norrköping	2018	6 000		90		30	60	0	
del av Verkstaden 7	Kontor (nybyggnation)	Västerås	2019/2020	12 000		380		5	10	365	
Högsbo 14:3 <sup>1,4</sup>	Kontor	Göteborg	2018/2019	3 500		45			20	25	
del av Laven 6 <sup>4</sup>	Handel (nybyggnation)	Umeå	2018	3 000		25		15	10		
<b>Summa</b>				<b>24 500</b>		<b>540</b>		<b>50</b>	<b>100</b>	<b>390</b>	

<b>Totalt projektinvesteringar</b>						<b>2 165</b>		<b>530</b>	<b>832</b>	<b>535</b>
------------------------------------	--	--	--	--	--	--------------	--	------------	------------	------------

KATEGORI 4 - PLANARBETE											
Fastighet	Kategori	Kommun		Projekttyta, kvm BTA		Förändringar av detaljplan krävs					
del av Aspgården 18 <sup>1</sup>	Bostäder	Umeå		23 000							Ja
Målaren 17 <sup>1</sup>	Bostäder/Kontor	Örebro		30 000-40 000							Ja
Veddesta 2:65 och 2:73 <sup>1</sup>	Bostäder/Kontor	Järfälla		40 000-50 000							Ja
Verkstaden 7 <sup>1,4</sup>	Bostäder/Kontor/Handel	Västerås		50 000-70 000							Ja
Mandelblomman 3 <sup>1,4</sup>	Bostäder	Stockholm		10 000							Ja
Högsbo 14:7 och 20:13 <sup>1,4</sup>	Bostäder/Kontor	Göteborg		20 000-25 000							Ja
Västerås 5:9 <sup>4</sup>	Kontor	Västerås		15 000-20 000							Ja

1. Klassas som projektfastighet.
2. Avser etapp 1.
3. Flyttad från kategori 3 till kategori 2 under kvartalet.
4. Nytt projekt. under kvartalet.
5. Under 2020 och 2021 byggs etapp 2 med total investeringsvolym om cirka 105 Mkr.

# BLÄSTERN I STOCKHOLM



## Designhotell och destination där gammalt möter nytt

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

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



## ENEN I SÖDERTÄLJE

### Kommunen ger plats för citykontor

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



**Lägenheter för korttidsboende**

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



# HOLAR I KISTA



# TEGNÉR I VÄXJÖ

**Nytt liv i citykvarter och H&M som ankarhyresgäst**

Fastigheten Tegnér 15 på Storgatan i centrala Växjö är en blandfastighet med handel, kontor och bostäder. Kungsledens vision för Tegnégallerian i byggnadens bottenplan är att ta bort gallerians inre stråk och skapa butiksentréer från gatan. Kungsleden äger även fastigheten Ödman 14 mitt emot och kan därmed ge nytt liv åt denna del av Storgatan. Ombyggnaden inleddes under fjärde kvartalet 2016 och beräknas vara klar 2018.

Avtal har tecknats med H&M som kommer att bli en ankarhyresgäst och hyra 3 000 kvm. Flera andra attraktiva butiker finns också i gallerian såsom Systembolaget, Apotek Hjärtat, Pressbyrån och Interflora.

# GALLERIAN I ESKILSTUNA

**Modern shopping**

I Eskilstuna pågår ett utvecklingsprojekt i genomförandeskede i den så kallade Gallerian som ligger centralt längs med den nyligen upprustade Kungsgatan och vid Fristadstorget. Fastigheten (vari fyra registerfastigheter ingår) består av markplan med handelsytor, övre plan med kontorslokaler och gym samt källarplan med bland annat garage och bowling. Det pågående utvecklingsprojektet avser handelsytorna i markplan och syftar till att skapa en mer modern och attraktiv shoppingmiljö för eskilstunaborna.



# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan är ett mått som avser att visa egenskaperna hos de fastigheter som innehas vid en viss tidpunkt och dessa fastigheters ekonomiska utfall, räknat över gångna tolv månader. Måttet syftar till att underlätta bedömningen av den aktuella fastighetsportföljens underliggande intjäningsförmåga men är inte en prognos.

För fastigheter som innehas under hela den gångna tolv-månadersperioden används det faktiska ekonomiska utfallet under perioden.

För fastigheter som innehas kortare tid än tolv månader görs en uppskattning baserat på en kombination av ekonomiskt utfall, uppräknat till årstakt, och förvärvskalkyl.

I intjäningsförmågans kostnadsbegrepp ingår kostnader för fastighetsadministration. Från och med delårsrapporten för

första kvartalet 2016 justeras uppgifterna i intjäningsförmågan i den mån engångsposter förekommit i det redovisade resultatet för de gångna tolv månaderna.

Uppgifterna om intjäningsförmågan beaktar ingen information eller bedömning avseende framtida vakanser, hyresutveckling eller värdeförändringar. Avtalade försäljningar och förvärv av fastigheter särredovisas om inte fastigheterna har frånträtts respektive tillträtts på bokslutsdagen.

Tabellen nedan visar intjäningsförmågan i Kungsledens fastighetsbestånd per den 31 mars 2017. Projektfastigheter särredovisas som separat fastighetskategori. I de uppgifter om kostnader som används ingår 121 Mkr som är det faktiska utfallet för kostnader för fastighetsadministration under de senaste tolv månaderna.

BOKFÖRT VÄRDE  
PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE - INTJÄNINGSFÖRMÅGA  
PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE - INTJÄNINGSFÖRMÅGA  
KLUSTER & UTANFÖR KLUSTER



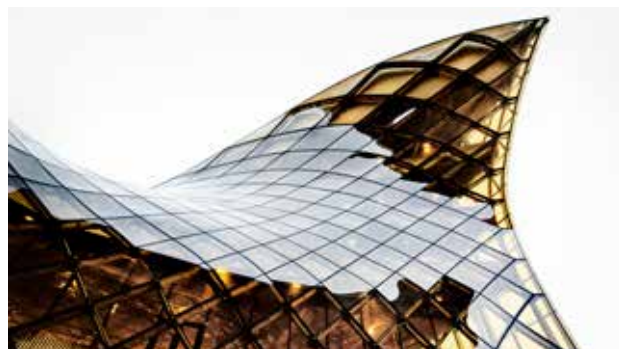
INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa		Köpta Ej tillträdde	Sålda Ej frånträdde
					exkl. projekt- fastigheter	Projekt- fastigheter		
Antal fastigheter, st	103	78	37	9	227	18	1	1
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 121	940	176	60	2 297	152	8	1
Hyresvärde, Mkr	1 549	617	175	70	2 412	140	17	1
Hyresintäkt, Mkr	1 406	583	164	64	2 216	93	17	1
Driftnetto, Mkr	900	426	112	35	1 473	35	17	0
Bokfört värde, Mkr	19 540	5 747	1 822	707	27 816	1 650	327	15
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	94,4	93,9	90,3	91,9	66,6	100,0	86,4
Area uthyrningsgrad, %	83,2	92,6	89,7	78,2	87,4	45,6	100,0	78,7
Överskottsgrad, %	63,9	72,9	67,7	55,4	66,3	37,1	98,9	32,2
Direkavkastning, %	4,6	7,4	6,1	5,0	5,3	2,1	5,1	2,7
Nyuthyrning, Mkr	119	20	8	8	155	32	0	0
Nettouthyrning, Mkr	56	1	1	7	65	24	0	0

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER STORSTADSKONCENTRATION (EXKL. PROJEKTFASTIGHETER)	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Västerås	Övrigt	Summa
Antal fastigheter, st	46	38	45	18	80	227
Uthyrningsbar yta, tkvm	490	243	252	505	808	2 297
Hyresvärde, Mkr	827	214	253	516	602	2 412
Hyresintäkt, Mkr	753	196	230	487	549	2 216
Driftnetto, Mkr	506	128	160	300	381	1 473
Bokfört värde, Mkr	11 792	2 340	3 119	4 997	5 568	27 816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	91,4	91,1	94,5	91,3	91,9
Area uthyrningsgrad, %	85,2	86,9	86,6	88,8	88,3	87,4
Överskottsgrad, %	66,8	65,2	69,3	61,2	69,1	66,3
Direkavkastning, %	4,3	5,5	5,1	6,0	6,8	5,3
Nyuthyrning, Mkr	67	26	13	25	24	155
Nettouthyrning, Mkr	35	14	10	-6	13	65

### Kungsleden växer i Hyllie i Malmö

Kungsleden tillträdde den 31 mars 2017 fastigheten Marknadsplatsen 8 (Emporia Office) i Hyllie i Malmö. Fastigheten rymmer 10 250 kvm kontor.

Hyllie är Malmös mest expansiva område med ett strategiskt kommunikationsläge ett par minuters bilväg från Malmö Central och med goda kommunikationer till Kastrup och centrala Köpenhamn. Ett par dagar efter tillträdet hyrdes 400 kvm kontor ut till Lidl. Med denna kontorsfastighet fortsätter Kungsleden att expandera sin fastighetsportfölj och stärker närvaron i sitt kluster i Hyllie.



EMPORIA



## NYCKELTAL

	Kvartal		12 månader	
	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016/2017 apr-mar	2016 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			5,1	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>			90,5	90,7
Överskottsgrad, %			65,1	66,0
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, %	4,9	5,6	5,5	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	90,4	90,7	90,6	90,6
Överskottsgrad, %	61,2	63,2	65,5	65,9
Hysesintäkt exklusive projektfastigheter, kr/kvm <sup>2</sup>			1 073	1070
Fastighetskostnad, kr/kvm			315	311
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	5,1	4,9	5,3
Avkastning på eget kapital, %	16,4	16,2	17,4	18,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	3,0	3,0
Soliditet, %			40,7	36,8
Skuldsättningsgrad, ggr			1,3	1,5
Belåningsgrad, %			49,2	56,4
<b>Data per aktie</b>				
Utdelning, kr			2,00	2,00
Aktiens totalavkastning, %			-5,2	-1,2
Aktiens direktavkastning, %			3,9	3,5
Förvaltningsresultat, kr <sup>4</sup>	1,14	1,27	5,19	5,32
Periodens resultat, kr <sup>4</sup>	2,59	2,07	10,56	10,05
Eget kapital, kr <sup>4</sup>			59,18	58,25
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr <sup>4</sup>	1,09	1,22	4,93	5,07
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr <sup>4</sup>			67,69	67,81
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr <sup>4</sup>			64,81	64,30
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr <sup>4</sup>	1,16	1,21	5,36	5,41
Utestående aktier vid periodens slut	218 403 302	182 002 752	218 403 302	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier <sup>3</sup>	188 531 622	182 002 752	186 665 475	182 002 752

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 26 för aktuella definitioner.

2. Hysesintäkt/kvm med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter genom uthyrd area med avdrag för area projektfastigheter. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter.

3. Genomsnittligt antal aktier har justerats med en justeringsfaktor om 2,23 procent för att beakta utspädning av genomförd nyemission. Vid ingången av kvartal 1 2017 uppgick antalet aktier till 182 002 752. Efter den genomförda nyemissionen var antalet aktier vid kvartalets slut 218 403 302. För kvartal 1 2017 uppgår genomsnittligt antal aktier till 188 531 622 (182 002 752) samt för perioden april-mars 2016/2017 till 186 665 475 (182 002 752).

4. Föregående års tal har justerats med en justeringsfaktor om 2,23 procent för att beakta utspädning av genomförd nyemission.

## NYCKELTAL FORTSÄTTNING

### FÖRSTA KVARTALET NYCKELTAL

UTFALL - NYCKELTAL PER FÖRVALTNINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	227	18	245
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 297	152	2 449
Hysesvärde, Mkr	620	33	654
Hysesintäkter, Mkr	568	23	591
Driftnetto, Mkr	354	8	362
Bokfört värde, Mkr	27 816	1 650	29 465
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	68,3	90,4
Area uthyrningsgrad, %	87,5	46,5	85,0
Överskottsgrad, %	62,3	33,7	61,2
Direktavkastning, %	5,1	1,9	4,9
Nyuthyrning, Mkr	35	4	39
Nettouthyrning, Mkr	9	0	9
Investeringar, Mkr	114	49	163
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	259	106	365

UTFALL - NYCKELTAL PER KLUSTER OCH UTANFÖR KLUSTER	Klusterfastigheter	Övriga fastigheter	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	79	166	245
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 081	1 368	2 449
Hysesvärde, Mkr	365	289	654
Hysesintäkter, Mkr	333	258	591
Driftnetto, Mkr	207	155	362
Bokfört värde, Mkr	19 043	10 423	29 465
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3	89,3	90,4
Area uthyrningsgrad, %	85,5	84,7	85,0
Överskottsgrad, %	62,2	60,0	61,2
Direktavkastning, %	4,4	5,9	4,9
Nyuthyrning, Mkr	21	18	39
Nettouthyrning, Mkr	4	5	9
Investeringar, Mkr	99	64	163
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	174	191	365

UTFALL - NYCKELTAL PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE	Stockholm			Göteborg/Malmö			Mälardalen		
	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Summa Stockholm	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Summa Göteborg/Malmö	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Summa Mälardalen
Antal fastigheter, st	57	7	64	114	4	118	56	7	63
Uthyrningsbar yta, tkvm	637	62	700	827	30	857	833	59	892
Hysesvärde, Mkr	247	14	260	180	8	187	194	12	206
Hysesintäkter, Mkr	222	9	231	166	6	172	181	7	188
Driftnetto, Mkr	146	5	150	107	2	109	102	1	103
Bokfört värde, Mkr	13 036	1 052	14 087	7 893	283	8 176	6 887	315	7 202
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	67,7	88,6	92,3	81,8	91,9	93,1	59,8	91,2
Area uthyrningsgrad, %	87,0	41,3	83,1	88,0	67,7	87,3	87,4	41,2	84,4
Överskottsgrad, %	65,6	52,9	65,1	64,4	32,5	63,2	56,5	9,4	54,7
Direktavkastning, %	4,5	1,9	4,3	5,4	3,0	5,3	5,9	0,8	5,7
Nyuthyrning, Mkr	20	1	21	9	1	10	5	2	7
Nettouthyrning, Mkr	9	-1	8	-1	1	0	1	0	1
Investeringar, Mkr	63	35	98	30	13	43	21	1	22
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	139	93	232	73	0	73	47	14	60

## KVARTALSÖVERSIKT

### RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2017		2016			2015		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Intäkter	591	602	606	609	614	659	570	560
Driftnetto	362	390	428	397	388	441	409	362
Försäljnings- och administrationskostnader	-24	-31	-29	-27	-25	-28	-26	-27
Finansnetto	-122	-123	-130	-121	-126	-97	-109	-132
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>216</b>	<b>235</b>	<b>269</b>	<b>250</b>	<b>236</b>	<b>316</b>	<b>274</b>	<b>202</b>
Resultat från försäljning	0	3	2	29	-2	30	-	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	365	475	271	386	526	114	202	411
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	37	196	-32	-183	-302	95	-61	187
<b>Resultat före skatt</b>	<b>618</b>	<b>910</b>	<b>510</b>	<b>482</b>	<b>458</b>	<b>555</b>	<b>415</b>	<b>801</b>
Skatt	-131	-210	-110	-98	-73	-1 264	-93	-205
<b>Periodens resultat</b>	<b>488</b>	<b>700</b>	<b>400</b>	<b>384</b>	<b>385</b>	<b>-709</b>	<b>322</b>	<b>596</b>

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017		2016			2015		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Immateriella tillgångar	11	11	8	8	7	5	-	-
Fastigheter	29 465	29 169	28 638	28 268	27 785	27 470	24 346	23 259
Inventarier	9	9	10	10	10	10	9	7
Andelar i intresseföretag	-	-	-	-	-	-	115	108
Andra långfristiga fordringar	12	12	4	5	5	6	182	183
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29 497</b>	<b>29 201</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>
Kortfristiga fordringar	301	232	209	239	260	232	198	227
Derivat	-	-	-	-	5	49	9	-
Kassa och bank	1 975	57	41	1 007	822	441	1 035	611
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 275</b>	<b>289</b>	<b>250</b>	<b>1 246</b>	<b>1 087</b>	<b>722</b>	<b>1 242</b>	<b>838</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 772</b>	<b>29 490</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>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>12 925</b>	<b>10 839</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>Räntebärande skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut	13 224	13 728	13 934	15 992	16 194	16 381	12 332	11 381
Obligationslån (ej säkerställt)	975	975	975	1 675	1 075	1 075	1 675	1 675
Övriga upplåning	2 275	1 808	1 710	-	-	-	-	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>16 474</b>	<b>16 511</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>Ej räntebärande skulder</b>								
Avsättningar	12	12	5	5	5	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld	873	761	553	444	357	287	359	265
Derivat	615	653	864	833	654	395	733	663
Övriga ej räntebärande skulder	872	714	729	849	890	737	746	686
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>2 373</b>	<b>2 140</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>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>31 772</b>	<b>29 490</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>

## RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016/2017 apr-mar	2016 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	8	26	34
Administrationskostnader	-9	-14	-37	-42
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9</b>	<b>-6</b>	<b>-11</b>	<b>-8</b>
Resultat från finansiella poster	21	-277	647	349
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12</b>	<b>-283</b>	<b>636</b>	<b>341</b>
Skatt på periodens resultat	4	87	-1	82
<b>Periodens resultat</b>	<b>16</b>	<b>-196</b>	<b>635</b>	<b>423</b>

## BALANSRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	17-03-31	16-03-31	16-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	4 538	6 029	4 538
Fordringar hos koncernföretag	12 509	9 812	12 583
Övriga fordringar	462	468	459
Likvida medel	1 962	597	38
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 471</b>	<b>16 906</b>	<b>17 618</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8 512	6 642	6 897
Långfristiga skulder	602	1 075	602
Skulder till koncernföretag	8 188	8 521	7 902
Övriga skulder	2 169	668	2 217
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 471</b>	<b>16 906</b>	<b>17 618</b>

---

## ÖVRIG INFORMATION

---

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 106 (98) under det första kvartalet 2017.

### MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 16 Mkr (-196). Resultatet är främst hänförligt till koncernens ränteswapkontrakt där värdet ökat med 37 Mkr, räntekostnaderna på swapkontrakten uppgår till -49 Mkr och de interna ränteintäkterna 40 Mkr.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 4 538 Mkr (6 029) samt fordringar i koncernföretag om 12 509 Mkr (9 812). Finansieringen bestod av eget kapital om 8 512 Mkr (6 642), skulder till koncernföretag om 8 188 Mkr (8 521) samt externa skulder om 2 169 Mkr (668) bestående av bland annat emitterade certifikat, obligationslån och derivat. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 44 procent (39). Ökningen av eget kapital och därmed soliditeten, beror på den genomförda nyemissionen.

### 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 2017. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2016 på sidorna 42–43 och 65.

### 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.

### ESMA-RIKTLINJER

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.

---

## 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.

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

STOCKHOLM DEN 25 APRIL 2017

Biljana Pehrsson, Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 april 2017 kl. 07.00 CET.

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



# KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid första kvartalets utgång uppgick till 11,2 miljarder kronor. Sedan årsskiftet har Kungsledens aktie minskat i värde med 9 procent. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie.

Kungsledens aktie hade en negativ utveckling under årets första kvartal. Betalkursen vid årets början var 56,52 kronor och vid kvartalets utgång 51,35 kronor. Kvartalets lägsta kurs noterades den 14 mars och var 49,04 kronor. Den högsta kursen noterades den 2 januari och var 57,74 kronor. Föreslagen utdelning uppgår till 2,00 kronor per aktie.

## AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Under kvartalet genomfördes en nyemission med företrädare för befintliga aktieägare. Genom nyemissionen ökade Kungsledens aktiekapital med 15 166 895,83 kronor till 91 001 375,83 kronor. Sammanlagt ökade det egna kapitalet med 1 598 Mkr efter avdrag för maximala emissionskostnader om 40 Mkr. Antalet stamaktier ökade genom nyemissionen med 36 400 550 till 218 403 302. Under kvartalet omsattes 76,0 miljoner (35,5) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 4,0 miljarder

kronor (2,0). Nasdaq Stockholm stod för 50,4 procent av all handel i Kungsledenaktien, medan andra marknadsplatser såsom BATS, LSE och Boat stod för resterande del av handeln.

## AKTIEUTDELNING

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

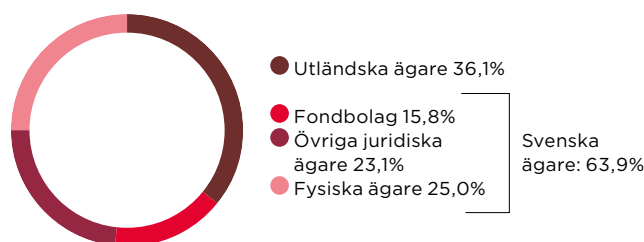
Källor kursuppgifter och omsättningsstatistik: SIX Trust respektive Fidessa

## NYCKELTAL PER AKTIE

	2016/2017 apr-mar	2016
Utdelning, kr	2,00	2,00
Aktiens totalavkastning, %	-5,2	-1,2
Aktiens direktavkastning, %	3,9	3,5
Förvaltningsresultat, kr	5,19	5,32
Periodens resultat, kr	10,56	10,05
Eget kapital, kr	59,18	58,25
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	4,93	5,07
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	67,69	67,81
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	64,81	64,30
Börskurs <sup>1</sup>	51,35	56,52

1. Börskurs i tabellen ovan visar värdet vid årets början på 56,52 kronor samt vid kvartalets utgång 51,35 kronor.

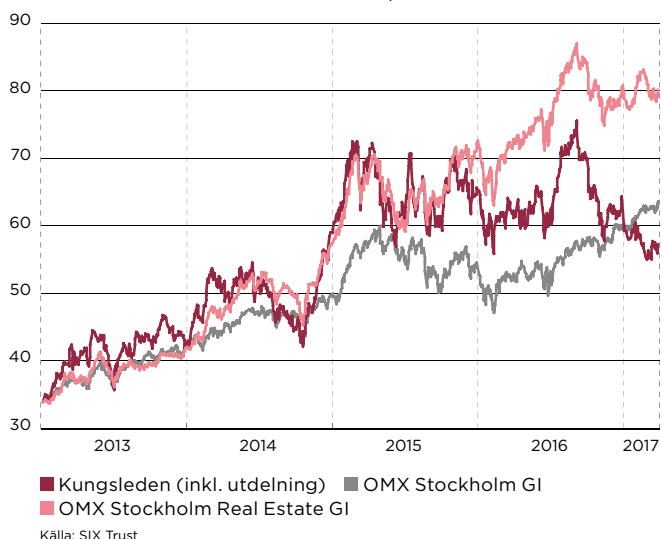
## ÄGARSTRUKTUR PER DEN 13 APRIL 2017<sup>1</sup>



1. Aktieägandet presenteras per den 13 april 2017 eftersom de nya aktierna från nyemissionen framgår i aktieboken först efter det första kvartalets utgång.

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

## AKTIENS TOTALAVKASTNING 2013-2017, SEK



## AKTIEÄGARE PER DEN 13 APRIL 2017<sup>1</sup>

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson	31 637 781	14,5
Länsförsäkringar Fonder	8 465 050	3,9
BNP Paribas Investment Partners	6 869 003	3,1
Olle Florén	6 600 797	3
Andra AP-Fonden	5 503 966	2,5
Norges Bank	5 308 558	2,4
Black Rock	4 950 715	2,3
Vanguard	4 847 967	2,2
TR Property Investment Trust	3 591 300	1,6
Handelsbanken Fonder	2 580 000	1,2
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>80 355 137</b>	<b>36,8</b>
Utländska ägare, övriga	50 894 339	23,3
Svenska aktieägare, övriga	87 153 826	39,9
<b>Totalt</b>	<b>218 403 302</b>	<b>100</b>

1. Aktieägandet presenteras per den 13 april 2017 eftersom de nya aktierna från nyemissionen framgår i aktieboken först efter det första kvartalets utgång.

Källa: SIX Trust

## DEFINITIONER

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

#### Area uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

#### Direktavkastning

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

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

#### *Beräkningssätt på utfall*

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittligt bokfört värde fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

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

Drift- och underhållskostnad i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

#### Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

#### Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

#### Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

#### Förvaltningsresultat

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

#### Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

#### Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

#### Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

#### Intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten avser att visa egenheter hos de fastigheter som innehas vid en viss tidpunkt och dessa fastigheters ekonomiska utfall, räknat över gångna tolv månader. Måttet syftar till att underlätta bedömningen av den aktuella fastighetsportföljen underliggande intjäningskapacitet. Per balansdagen frånträdde fastigheter ingår ej och senast vid samma tidpunkt 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 ekonomiskt utfall, uppräknat till årstakt, och förvärvskalkyl.

#### Intäkter

Hyresintäkter plus övriga intäkter.

#### Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

#### Snitthyra, kr per kvm

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

#### Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

#### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala intäkter.

#### Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

### Finansiella nyckeltal

#### Avkastning på eget kapital

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

#### Avkastning på totalt kapital

Driftnetto, resultat från fastighetsförsäljningar, försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

#### Belåningsgrad

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

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive 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 EPS (förvaltningsresultat efter skatt) per aktie

Förvaltningsresultat med avdrag för skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

#### EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

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

#### EPRA NNAV (aktuellt substansvärde) per aktie

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

#### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till 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, renhållning, fastighetsadministration, försäkringar samt underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

#### Kategori

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

#### Kluster

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

#### Kontraktsvärde

Hyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknad 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 hyresgäst Anpassningar ingår här.

#### ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 24.

---

# KUNGSLEDEN 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 Large Cap.

---

## 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.

## KUND- ERBJUDANDE

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

## VÄRDEGRUND

- Professionalism
- Omtanke
- Glädje



---

## 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 främsta marknader.
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 vara ett av Sveriges mest framgångsrika och lönsamma börsnoterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj av hög kvalitet.

**kungsleden.se**

För mer information besök vår webbplats:  
Läs och prenumerera på pressmeddelanden

Följ oss även på:



## Kalendarium

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

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

## Kontakt

### Huvudkontor

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

### Biljana Pehrsson

vd  
08-503 052 04

### Anders Kvist

vvd, ekonomi-/finansdirektör  
08-503 052 11

### Ylva Sarby Westman

vvd, chef fastighetsinvestering  
08-503 052 27

### Marie Mannholt

kommunikations- och marknadschef  
08-503 052 20

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

# KUNGSLEDEN