

Q2:2017

*"Omvandlingen är klar och
Kungsleden är väl rustat
för framtiden."*

BILJANA PEHRSSON, VD

KUNGSLEDEN

KUNGSLEDEN DELÅRSRAPPORT Q2:2017

1 JANUARI – 30 JUNI

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. 80 procent av det totala fastighetsvärdet finns i de prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Vi ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt läge och till rätt pris.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2017

ANTAL FASTIGHETER	FASTIGHETSVÄRDE, MKR	TOTALA INTÄKTER, MKR	FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
243 (280)	30 217 (28 268)	1 182 (1 222)	466 (486)

FÖRSTA HALVÅRET I KORTHET

- De totala intäkterna uppgick till 1 181 Mkr (1 222) och driftnettot till 753 (785).
- Förvaltningsresultatet blev 466 Mkr (486).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 648 Mkr (912).
- Periodens resultat ökade till 924 Mkr (769), motsvarande 4,54 kronor per aktie (4,13).
- Nyuthyrningen uppgick till 91 Mkr (104) och nettouthyrningen till 45 Mkr (40).

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER ANDRA KVARTALET

- 18 fastigheter såldes för totalt 882 Mkr och målet att avyttra icke-strategiska fastigheter för 2 miljarder 2016–2017 är uppnått.
- Fem fastigheter med bostadspotential såldes med en bedömd vinst på omkring 200 Mkr varav drygt 70 Mkr redovisades som en realiserad värdeförändring under andra kvartalet.
- Två utvecklingsprojekt – i Umeå respektive Östersund – gick in i genomförandeskede tack vare framgångsrika uthyrningar.
- Ett avtal har tecknats med Malmö kommun om markanvisning i Hyllie med byggrätt på totalt 8 400 kvm kontor.
- Det finansiella målet för belåningsgraden justerades och ska nu ha ett riktvärde om 50 procent.

NYCKELTAL	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ²	5,3	5,7	5,6	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, % ^{1,2}	91,8	91,9	91,8	91,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % ²	64,9	65,1	66,9	67,0
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	15,5	16,1	17,9	18,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	3,0	3,0
Belåningsgrad, %	50,9	58,9		56,4
DATA PER AKTIE				
Periodens resultat, kr per aktie ³	4,54	4,13	10,39	10,04
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr per aktie ³	2,14	2,49	4,70	5,07
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie	67,15	62,54		69,32
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie	65,16	58,39		65,73
Eget kapital, kr per aktie	59,18	53,51		59,55

HYRESVÄRDE RULLANDE
12 MÅNADER, MKR

2 635
(2 631)

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 26 för aktuella definitioner
2. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter
3. Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,23 procent avseende fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

OMVANDLINGEN KLAR — KUNGSLEDEN VÄL RUSTAT FÖR FRAMTIDEN

Under andra kvartalet nådde Kungsleden flera av de mål vi satt upp tidigare för att skapa ett attraktivt fastighetsbestånd. Vi har sålt icke-strategiska fastigheter för 2 miljarder kronor samt koncentrerat 80 procent av beståndet till fyra prioriterade tillväxtmarknader. Marknaden är fortsatt stark och vi kan rapportera god uthyrning och ett gott resultat trots ett mindre fastighetsbestånd. Nu går vi in i nästa fas.

MÅL OM AVYTTRINGAR OCH GEOGRAFISK KONCENTRATION UPPNÅTT

Försäljningstakten har varit hög under andra kvartalet och målet att sälja icke-strategiska fastigheter för 2 miljarder kronor under tvåårsperioden 2016–2017 nåddes i förtid. Försäljningarna har skett till priser som sammantaget legat i nivå med fastigheternas bokförda värden. Framför allt är det industri- och handelsfastigheter på mindre orter som avyttrats, och i processen har vi lämnat 26 kommuner.

Strategin att utveckla och avyttra fastigheter med potential för bostadsbyggande genomförs enligt plan och med gott utfall. Vi har sålt fem fastigheter med framtida bostadsbyggrätter under kvartalet. Under de senaste 12 månaderna har vi avyttrat cirka 180 000 kvm av den identifierade potentialen för bostadsbyggrätter till priser mellan 2 500 och 10 000 kr/kvm bruttoarea. Försäljningarna bedöms generera en total vinst på omkring 430 Mkr varav 42 Mkr realiserades under 2016 och drygt 70 Mkr redovisades som en orealiserad värdeförändring under andra kvartalet i år. Resterande vinst uppstår i takt med att detaljplanerna närmar sig färdigställande.

Kungsledens fastighetsbestånd är nu koncentrerat till våra fyra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås (80 procent) samt därutöver 19 kommuner, som i hög grad är städer med stabil hyresmarknad såsom Norrköping, Linköping, Växjö, Östersund, Helsingborg och Lund.

Den geografiska omdaning av portföljen är därmed i hamn och vi går in i en ny fas med fokus på att öka driftnettot genom värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, samt därtill selektiva kompletteringsförvärv.

STARK UTHYRNING OCH POSITIVA OMFÖRHANDLINGAR

Fundamenta i marknaden är fortsatt goda med hög lokalefterfrågan, särskilt på kontor i Stockholm, men även på våra andra prioriterade marknader. Detta återspeglar sig i våra uthyrningsresultat för första halvåret med 111 undertecknade hyresavtal, motsvarande en uthyrning om 91 Mkr i hyresvärde och en nettouthyrning som uppgick till 45 Mkr.

Tack vare tre av de nytecknade hyresavtalen kan vi initiera två lönsamma nybyggnadsprojekt, i Östersundsklustret och i Umeå. Båda dessa fastigheter är i förväg uthyrda till 100 procent. Vi har därmed sju utvecklingsprojekt i genomförandeskede med ett bedömt hyresvärde om sammanlagt 126 Mkr per år och en investeringsvolym om 1 145 Mkr fram till 2021.

Även omförhandlingar av hyresavtal utvecklas väl. Vi har under första halvåret omförhandlat 42 avtal och ökat hyresvärdet i dessa från 72 till 77 Mkr. Ökningen på i snitt 7 procent bidrar till att hyresintäkterna per kvadratmeter på rullande 12 månaders-



basis nu uppgår till 1 090 kronor mot 1 073 vid utgången av första kvartalet.

LÄGRE FINANSIELL RISK

Kungsleden eftersträvar lägre finansiell risk än tidigare och vi kommunicerade under kvartalet ett nytt mål för belåningsgraden med riktvärdet 50 procent. Vid utgången av delårsperioden uppgick belåningsgraden till 51 procent mot 56 procent vid årets ingång. Med beaktande av återbetalningen av lån på sålda fastigheter som frånträds efter delårsperioden, ligger belåningsgraden strax under 50 procent.

De föreslagna begränsningarna i avdragsrätten för räntekostnader påverkar Kungsleden marginellt i nuvarande ränteläge. Om begränsningarna i ränteaavdragsmöjligheterna införs skulle Kungsledens resultat minska med cirka 3 procent, mätt som EPRA EPS.

POSITIVT HALVÅRSRESULTAT OCH UTBLICK

Vårt förvaltningsresultat för första halvåret 2017 på 466 Mkr är bara något lägre än utfallet för motsvarande period 2016 (486), trots att vi har betydligt mindre uthyrningsbar yta – 2 307 tkvm jämfört med 2 617 tkvm. Kostnaderna är lägre och hyresintäkterna har bara minskat marginellt.

Vi fortsätter att leverera i linje med vad vi har föresatt oss. Uthyrningen har fortsatt att utvecklas starkt efter första halvårets utgång och i juli har vi bland annat tecknat ett hyresavtal om 5 400 kvm i fastigheten Rotterdam 1 i klustret Gärdet Frihamnen till en årshyra om 3 000 kr/kvm.

Hyresmarknaden utvecklas överlag väl och jag tror att det fortsätter under resten av året. Det går bra för Sverige och efterfrågan på kontor är hög. Kungsleden är väl positionerat för att utnyttja dessa möjligheter.

Stockholm 12 juli 2017
Biljana Pehrsson, vd

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Delårsperiod		Kvartal		12 månader	
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
2 Intäkter						
Hysesintäkter	1 181	1 221	590	607	2 383	2 422
Övriga intäkter	1	2	1	2	7	7
Totala intäkter	1 182	1 222	591	609	2 389	2 430
3 Fastighetskostnader						
Drift	-249	-250	-108	-109	-456	-458
Underhåll	-48	-65	-24	-37	-93	-109
Fastighetsskatt och Tomträttsavgälder	-72	-71	-36	-34	-149	-147
Fastighetsadministration	-60	-52	-32	-32	-121	-113
Totala fastighetskostnader	-429	-438	-200	-212	-819	-827
DRIFTNETTO	753	785	391	397	1 571	1 602
4 Försäljnings- och administrationskostnader	-54	-52	-29	-27	-114	-112
5 Finansnetto						
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1	1
Räntekostnader	-216	-231	-103	-113	-451	-467
Övriga finansiella kostnader	-18	-16	-8	-8	-36	-34
Totalt finansnetto	-234	-247	-111	-121	-487	-500
1 FÖRVALTNINGSRESULTAT	466	486	250	250	970	990
Värdeförändringar						
Resultat från försäljningar	-1	27	-1	29	4	32
6 Orealiserade värdeförändringar fastigheter	648	912	283	386	1 394	1 658
7 Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	65	-486	-28	-183	230	-321
Totala värdeförändringar	712	454	309	232	1 627	1 369
RESULTAT FÖRE SKATT	1 178	939	560	482	2 598	2 359
8 Skatt						
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-254	-170	-123	-98	-574	-490
Total skatt	-254	-170	-123	-98	-574	-490
PERIODENS RESULTAT	924	769	436	384	2 023	1 869
Övrigt totalresultat						
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	1	0	0	1	1
PERIODENS TOTALRESULTAT	924	770	436	384	2 023	1 870
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE¹	4,54	4,13	1,95	2,06	10,39	10,04

1. Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,23 procent avseende fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

RESULTATANALYS (JANUARI-JUNI 2017)

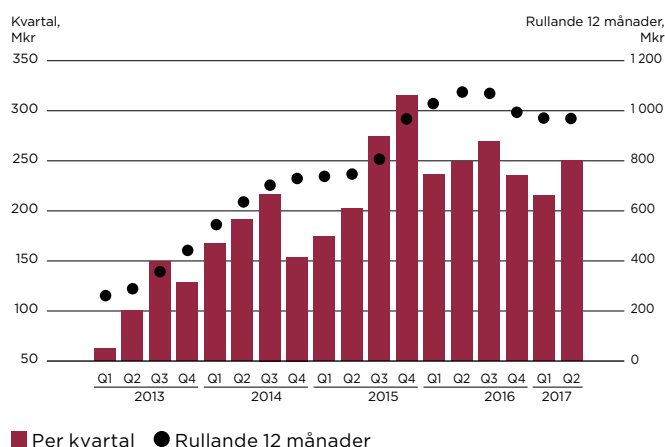
Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser delårsperioden januari till och med juni 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

1 FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Under det första halvåret 2017 uppgick förvaltningsresultatet till 466 Mkr (486). Förändringen mot föregående år beror främst på försäljningar av icke-strategiska fastigheter. Lägre finanskostnader kompenserar delvis för bortfallet från sålda fastigheter. Förvaltningsresultatet för andra kvartalet isolerat är oförändrat jämfört med föregående års andra kvartal trots att den uthyrningsbara ytan är klart mindre. Detta har uppnåtts genom lägre fastighetskostnader och lägre räntekostnader, som helt har uppvägt nedgången i hyresintäkter.

Överskottsgraden förvaltningsfastigheter för första halvåret blev 64,9 procent (65,1). Det andra kvartalet hade klart högre överskottsgrad än första kvartalet, 67,5 procent jämfört med 62,3 procent. Lägre kostnader för tillsyn och skötsel samt lägre hyresförluster bidrar, tillsammans med kalendereffekter, till förbättringen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



2 INTÄKTER

Totala intäkter var under det första halvåret 1 182 Mkr (1 222). Minskningen förklaras främst av en nettoeffekt mellan bortfall av intäkter för sålda fastigheter om 50 Mkr och tillkommande intäkter från tillträdde fastigheter med 18 Mkr.

I identiskt bestånd av förvaltningsfastigheter minskade intäkterna genom bortfall av hyresgarantier om 17 Mkr. Nyuthyrning, omförhandlingar och tilläggsdebitering av el ökade hyresintäkterna med 15 Mkr. Exklusive hyresgarantier ökade således hyresintäkterna i identiskt bestånd med 1,4 procent. Tomställen i projektfastigheter drog ned intäkterna med 6 Mkr.

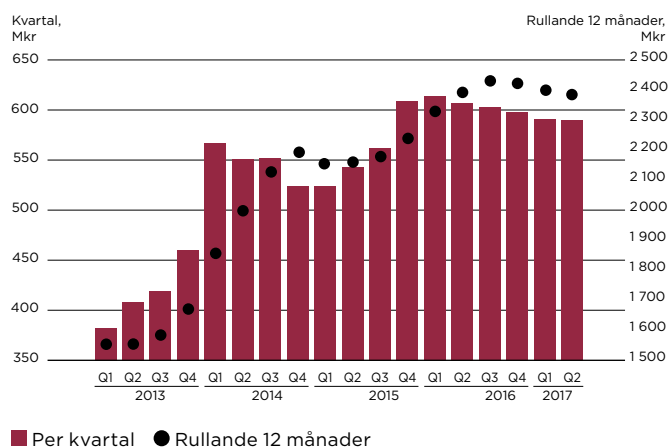
Hyresintäkten per kvadratmeter fortsatte att öka under det andra kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 090 kronor jämfört med 1 072 kronor för ett år sedan. Ökningen beror främst på en större andel kontorsfastigheter i storstadsregioner.

HYRESINTÄKTER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm ¹	2016-2017 jul-jun			jul-jun	
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	2016/ 2017 Totalt	2015/ 2016 Totalt
Hyresintäkter	1 513	680	1 005	1 090	1 072

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-jun	2016 jan-jun
Identiskt bestånd (förvaltningsfastigheter)	1 104	1 106
Förvärvade fastigheter	19	1
Projektfastigheter	42	48
Sålda fastigheter	16	66
Hyresintäkter	1 181	1 221

HYRESINTÄKTER PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER

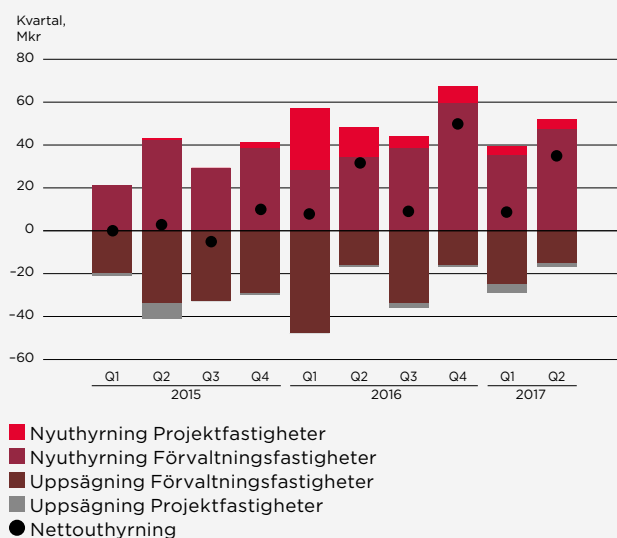


Uthyrning och uthyrningsgrad

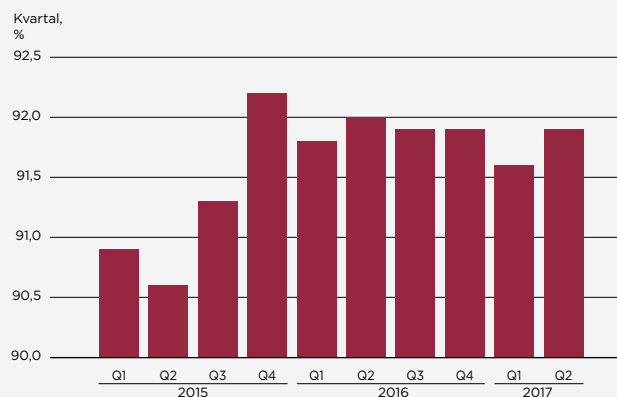
För förvaltningsfastigheter var den ekonomiska uthyrningsgraden under delårsperioden 91,8 procent (91,9). Under det andra kvartalet i år förbättrades uthyrningsgraden jämfört med första kvartalet från 91,6 procent till 91,9 procent, där en längre tids stark nyuthyrning har lett till inflyttning i tidigare vakanta lokaler under kvartalet. För projektfastigheter var den ekonomiska uthyrningsgraden under delårsperioden 63,0 procent (67,3). Nedgången förklaras av en ökad tomställan i dessa fastigheter för att möjliggöra kommande projekt.

Nettouthyrningen under delårsperioden var 45 Mkr (40), fördelat på 91 Mkr i nyuthyrning och -47 Mkr i uppsägningar. Nettouthyrningen fördelade sig på 26 Mkr för klusterfastigheter och 19 Mkr för övriga fastigheter. Det råder fortsatt högt tryck i Kungsledens uthyrningsverksamhet med många pågående förhandlingar.

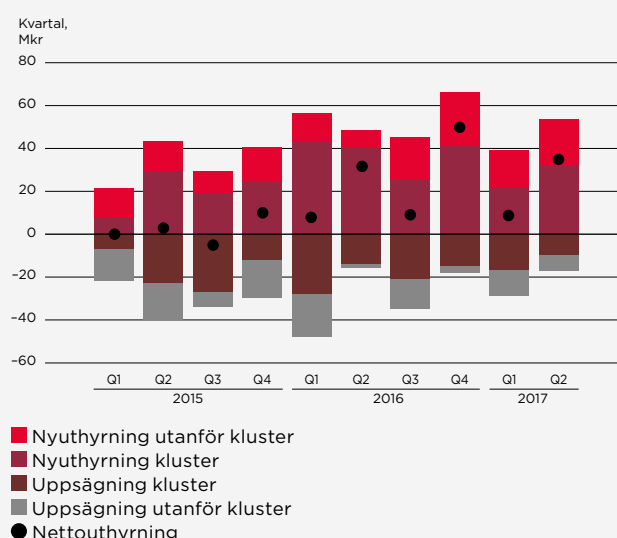
NETTOUTHYRNING FÖRVALTNINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER PER KVARTAL



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



NETTOUTHYRNING I KLUSTER OCH UTANFÖR PER KVARTAL



3 FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade till 429 Mkr (438). De direkta fastighetskostnaderna (exklusive kostnad för fastighetsadministration) var 17 Mkr lägre än föregående år. Sålda fastigheter minskade kostnaderna med 16 Mkr, medan tillträdde fastigheter medförde en kostnadsökning om 2 Mkr. I identiskt bestånd av förvaltningsfastigheter var de direkta fastighetskostnaderna oförändrade.

Kostnaden för fastighetsadministration ökade med 8 Mkr. Ökningen mot föregående år inträffade redan under det första kvartalet och beror på en upplösning av en kostnadsreserv som gjordes första kvartalet 2016.

På rullande tolv månaders basis ökade fastighetskostnaden per kvadratmeter till 317 kronor jämfört med 311 kronor för ett år sedan.

FASTIGHETSKOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm ¹	2016-2017 jul-jun			jul-jun	
	Kontor	Industri/Lager	Handel	2016/2017 Totalt	2015/2016 Totalt
Drift	-238	-103	-163	-175	-167
Underhåll	-47	-25	-27	-36	-49
Tomträtt och fastighetsskatt	-98	-18	-54	-59	-52
Direkta fastighetskostnader	-383	-146	-243	-270	-268
Fastighetsadministration	-65	-26	-47	-47	-43
Summa	-448	-172	-190	-317	-311

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

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun
Identiskt bestånd (förvaltningsfastigheter)	-335	-335
Förvärvade fastigheter	-3	-1
Projektfastigheter	-25	-28
Sålda fastigheter	-6	-22
Fastighetsadministration	-60	-52
Fastighetskostnader	-429	-438

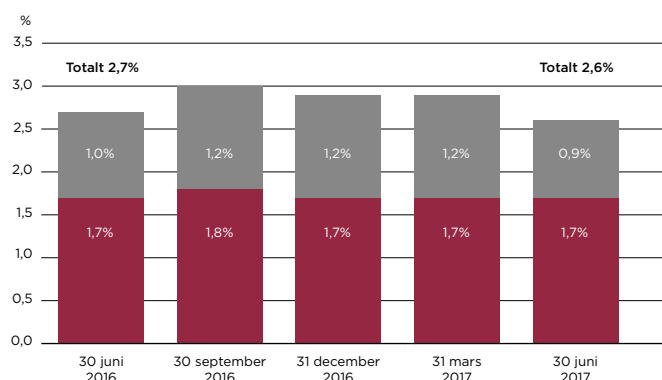
4 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 54 Mkr (52). Ökningen berodde främst på kostnader av engångskaraktär.

5 FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –234 Mkr (–247). Löpande räntekostnad för lån sjönk med 11 Mkr främst beroende på att lånevolymen varit i genomsnitt 1,1 miljarder kronor lägre under 2017. Samtidigt gick räntekostnaden i swappportföljen ned efter lösen av långa ränteswappar i början av maj till ett nominellt belopp om 900 Mkr. Åtgärden bidrog till att sänka snitträntan till 2,6 procent.

SNITTRÄNTA



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

Känslighetsanalys

Med befintlig portfölj påverkas finansnettot endast marginellt de kommande tolv månaderna om Stibor 3 månader momentant skulle stiga 100 räntepunkter. Effekten kan uppskattas till 1 procent på förvaltningsresultatet. Detta eftersom räntenettot i swappar förbättras om Stibor 3 månader stiger från dagens negativa nivå upp till noll samtidigt som räntekostnaden i lån endast påverkas marginellt då merparten av lånen har golv för Stibor vid noll.

6 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

För det första halvåret uppgår värdeökningen i fastighetsinnehavet till 648 Mkr (912). Värdeuppgången förklaras till 231 Mkr av förbättrade driftnetton. 293 Mkr av värdeuppgången beror på att det genomsnittliga avkastningskravet sedan årsskiftet sjunkit från 6,1 procent till 6,0 procent.

Under det andra kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 283 Mkr. Kontorsfastigheter i Stockholm bidrog mest till ökningen.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR JAN-JUN 2017, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Förändrade avkastningskrav	273	20	293
Förändrade driftnetton	182	49	231
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-31	155	124
Totalt	424	224	648

7 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår sedan årsskiftet till 65 Mkr (–486). Per den 30 juni 2017 var det negativa marknadsvärdet –367 Mkr jämfört med –652 Mkr vid årets början. Under kvartalet löstes ränteswappar genom engångsbetalning av aktuellt undervärde om 220 Mkr. Av den orealiserade värdeförändringen sedan årsskiftet utgjorde löpande räntebetalningar i swapparna 88 Mkr, nedgången i de längre marknadsräntorna hade en effekt om –23 Mkr.

8 SKATT

Total skattekostnad uppgick till –254 Mkr (–170). Skattekostnaden har påverkats positivt med 6 Mkr avseende avdragsgilla emissionskostnader som inte belastar 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	
Mkr	2017 jan-jun	2016' jan-jun	2017 jan-jun	2016' jan-jun	2017 jan-jun	2016' jan-jun	2017 jan-jun	2016' jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun
Intäkter	461	494	347	355	374	373			1 182	1 222
Fastighetskostnader	-155	-158	-117	-126	-157	-153			-429	-438
Driftnetto	306	337	230	228	217	220			753	785
Försäljnings- och administrationskostnader							-54	-52	-54	-52
Finansnetto							-234	-247	-234	-247
Förvaltningsresultat	306	337	230	228	217	220	-287	-299	466	486
Värdeförändringar tillgångar										
Resultat från försäljningar							-1	27	-1	27
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	495	595	108	237	45	81			648	912
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument							65	-486	65	-486
Resultat före skatt	802	931	338	465	261	301	-223	-758	1 178	939
Skatt							-254	-170	-254	-170
Periodens resultat	802	931	338	465	261	301	-477	-928	924	769

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - I SAMMANDRAG

Mkr	Delårsperiod		Kvartal		12 månader	
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
RÖRELSEN						
Förvaltningsresultat	466	486	250	250	970	990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	-9	28	2	57	17
Betald skatt	-1	0	-1	0	-1	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	496	477	277	252	1 026	1 007
Förändringar i rörelsekapital	50	139	-25	-	-85	4
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	546	616	252	252	941	1 011
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i befintliga fastigheter	-338	-196	-175	-100	-751	-609
Förvärv av fastigheter	-783	-164	-323	-164	-849	-230
Försäljning av fastigheter	716	468	30	164	1 024	776
Övriga materiella/immateriella anläggningstillgångar netto	0	-5	0	-1	-5	-10
Finansiella tillgångar netto	-220	0	-220	0	-233	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-625	103	-688	-101	-814	-86
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Nyemission	1 599	-	1	-	1 599	-
Utdelning	-437	-364	-437	-364	-437	-364
Amortering av lån	-1 204	-789	-651	-302	-4 168	-3 753
Upptagna lån	516	1 000	-	700	2 324	2 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	474	-153	-1 087	34	-682	-1 309
PERIODENS KASSAFLÖDE	395	566	-1 523	185	-555	-384
Likvida medel vid periodens början	57	441	1 975	822	1 007	441
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	452	1 007	452	1 007	452	57

KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

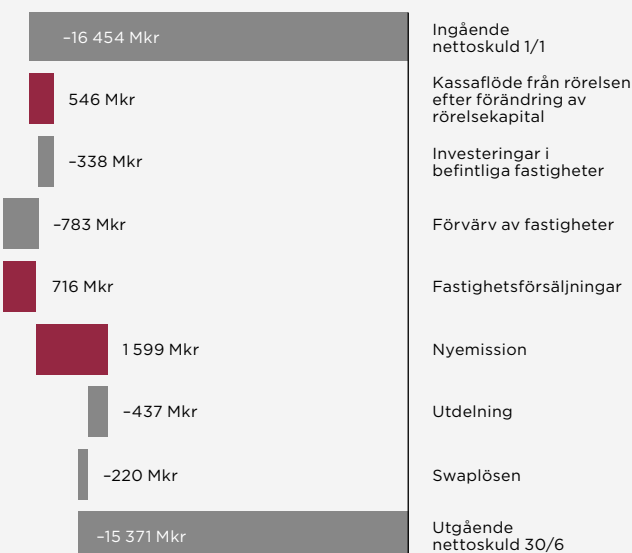
Under det andra kvartalet uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 252 Mkr. Räknat över hela det första halvåret genererade rörelsen ett kassaflöde om 546 Mkr efter förändring i rörelsekapital.

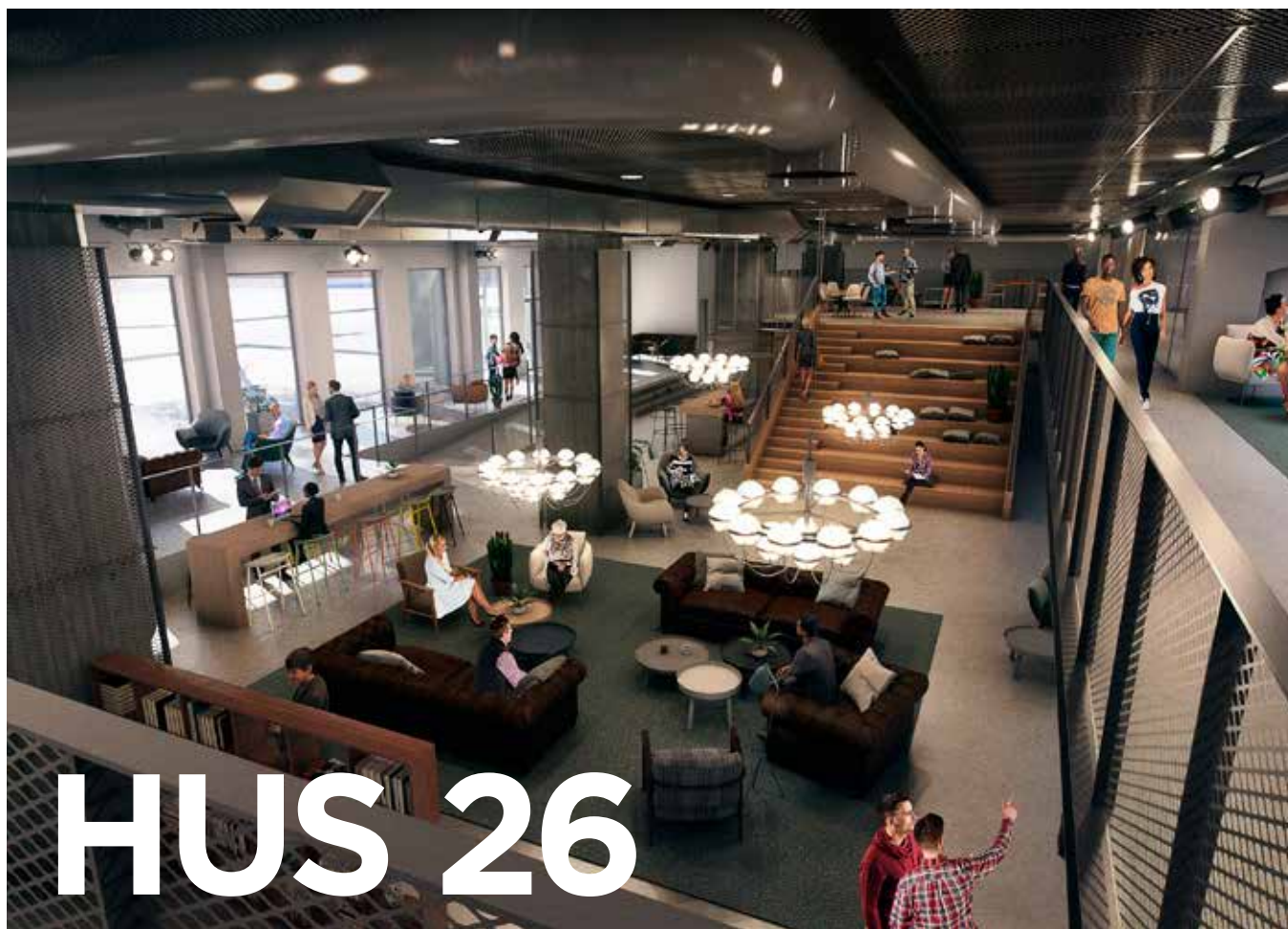
Köpeskilling om 783 Mkr erlades vid tillträdet av Emporia Office i Hyllie och Godsvagnen 9 i Hammarby Sjöstad. Därutöver investerades 338 Mkr i befintliga fastigheter och projekt under halvåret. I maj betalades aktieutdelning för 2016 om 437 Mkr. Samma månad erlades 220 Mkr för lösen av ränteswappar.

Vid sidan om likvid från nyemissionen (1 599 Mkr) gav fastighetsförsäljningar ett tillskott om 716 Mkr.

Kassaflödet före förändring av räntebärande skulder innebar därmed en minskning av nettoskulden om 1 083 Mkr för delårsperioden. Härav utgjorde 688 Mkr återbetalning av räntebärande lån. Vid utgången av det andra kvartalet uppgick likvida medel till 452 Mkr (57) och de sammanlagda disponibla medlen utgjorde 1 428 Mkr (1 049) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för emitterade certifikat.

Belåningsgraden som sjönk kraftigt under det första kvartalet steg något under det andra kvartalet då aktieutdelning och swapplösen betalades. Vid delårsperiodens slut uppgick belåningsgraden till 51 procent mot 56 procent vid årsskiftet. Med beaktande av återbetalningen av lån på sålda fastigheter som frånträds efter delårsperioden ligger belåningsgraden strax under 50 procent.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING
JANUARI TILL JUNI



HUS 26

DEL AV MIMER 5 I VÄSTERÅS

Koncept för kreativa krafter i Västerås City

Hus 26 med 4 600 kvm kontorsyta är en del av Mimerkvarteren i Kungsledens kluster Västerås City. Byggnaden, som har stått tom en tid, kommer att genomgå en stor omvandling. Ett nytt kontorskoncept är framtaget som bygger på idén att under ett och samma tak samla företag och personer med gemensamt intresse för kreativitet, idégenerering, utveckling och affärer.



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – I SAMMANDRAG

Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	11	8	11
Fastigheter ¹	30 217	28 268	29 169
Inventarier	8	10	9
Andra långfristiga fordringar	12	5	12
Summa anläggningstillgångar	30 248	28 290	29 201
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	286	239	232
Kassa och bank	452	1 007	57
Summa omsättningstillgångar	738	1 246	289
SUMMA TILLGÅNGAR	30 985	29 537	29 490
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 926	9 739	10 839
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13 198	14 566	13 702
Övriga räntebärande skulder	1 746	600	1 230
Derivat	367	833	653
Uppskjuten skatteskuld ¹	997	444	761
Avsättningar	12	5	12
Summa långfristiga skulder	16 320	16 448	16 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	1 426	26
Övriga räntebärande skulder	879	1 075	1 553
Övriga skulder	861	849	714
Summa kortfristiga skulder	1 740	3 350	2 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 985	29 537	29 490

1. Skatterabatter i samband med förvärv är redovisade som ett avdrag i balansposten fastigheter om -376 Mkr. Det gör att eget kapital och finansiell ställning påverkats med sammanlagt 1 373 Mkr avseende uppskjuten skatt.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – I SAMMANDRAG

Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Vid periodens början	10 839	9 333	9 333
Utdelning	-437	-364	-364
Nyemission ¹	1 599		
Periodens totalresultat	924	770	1 870
Summa eget kapital	12 926	9 739	10 839

1. Den under delårsperioden genomförda nyemissionen ökade det egna kapitalet med 1 599 Mkr efter emissionskostnader om 39 Mkr.



Högkvalitativ matatdestination och mötesplats

Fastigheten Lustgården 12 på Warfvinges väg 31 ingår i Kungsledens kluster Stockholm City Väst, ett expansivt område med bostäder och kontor i ett vattennära läge med bra kommunikationer till city genom tunnelbanan till Stadshagen. Fastigheten har genomgått en omfattande omvandling de senaste åren. Kungsleden flyttade sitt huvudkontor hit 2015 och sedan dess har förädlingen fortsatt. Ytterligare hyresgäster har flyttat in, däribland restaurang- och caféoperatören Matdistriktet – med den välkända cateringfirman Ett litet kök – som har skapat en högkvalitativ matdestination och mötesplats.



WARFVINGES VÄG 31



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Från och med första kvartalet 2017 delar Kungsleden upp rapporteringen kring fastighetsbeståndet i förvaltningsfastigheter respektive projektfastigheter. Detta avsnitt behandlar i huvudsak utfallet i förvaltningsfastigheterna.

FASTIGHETSMARKNADEN

Den starka utvecklingen på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter i Sveriges större städer har fortsatt under första halvåret 2017. Vakanserna och avkastningskraven är fortsatt låga och marknadshyrorna ökar i eftertraktade lägen.

Enligt fastighetskonsulten JLL ser 2017 ut att bli ett starkt år för fastighetsägare till följd av redan starka eller förbättrade makroekonomiska faktorer på flera marknader, brist på moderna effektiva lokaler och en lågräntemiljö som lockar investeringar till fastigheter.

VÅRT FASTIGHETSINNEHAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sedan Kungsleden i andra kvartalet nått sitt mål att sälja icke-strategiska fastigheter för 2 miljarder kronor under 2016–2017 äger bolaget per den 30 juni 225 förvaltningsfastigheter (fastigheter exklusive projektfastigheter). Det bokförda värdet uppgår till 28 439 Mkr och den uthyrningsbara ytan till 2 307 tkvm.

Fastighetsvärdet utgörs till 70 procent av kontor, 20 procent industri/lager, 6 procent handel samt 4 procent i kategori övrigt. 80 procent av förvaltningsfastigheternas värde ligger i de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. 66 procent av förvaltningsfastigheternas värde finns i våra elva kluster, se även kartillustration nedan.

Efter frånträde av de fastigheter som avyttrats till och med andra kvartalet 2017 äger Kungsleden förvaltningsfastigheter i de prioriterade marknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås samt därutöver 19 kommuner.

FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KATEGORI PER 30 JUNI 2017



- Kontor 70%
- Industri/lager 20%
- Handel 6%
- Övrigt 4%

FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KLUSTER & ÖVRIGA PER 30 JUNI 2017



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

HYRESVÄRDE

Hyresvärdet för förvaltningsfastigheter för första halvåret uppgick till 1 241 Mkr och återstående hyreskontraktslängd var i snitt 4,1 år.

Under andra kvartalet tecknades ett flertal nya hyresavtal, bland annat med Complete Solutions Sweden AB i Danderyd (kluster), Anicura AB i Danderyd (kluster), Dentsply AB i Mölndal, Magelungens Utveckling AB i Göteborg och Lidl Sverige AB i Hyllie (kluster).

66 PROCENT AV KUNGSLEDENS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER ÅTERFINNS I ELVA KLUSTER

FÖRVALTNINGSOMRÅDE GÖTEBORG/MALMÖ

- Högsbo, 108 000 kvm
- Fosie, 54 000 kvm
- Hyllie/Svågertorp, 50 000 kvm¹

36%

av totala beståndets bokförda värde är beläget i kluster (36% exkl. projektfastigheter)

82%

av totala beståndets bokförda värde är beläget i kluster (85% 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%

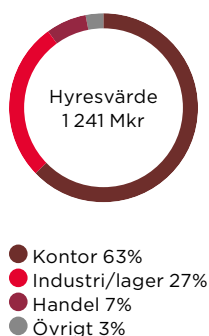
av totala beståndets bokförda värde är beläget i kluster (62% exkl. projektfastigheter)

FÖRVALTNINGSOMRÅDE MÄLARDALEN

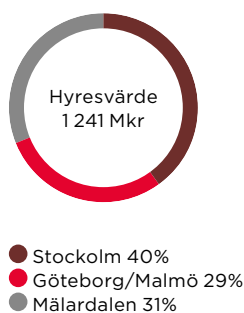
- Västerås City, 153 000 kvm
- Finnslätten Industriområde, 236 000 kvm

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

HYRESVÄRDE JAN-JUN 2017
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
PER FASTIGHETSKATEGORI



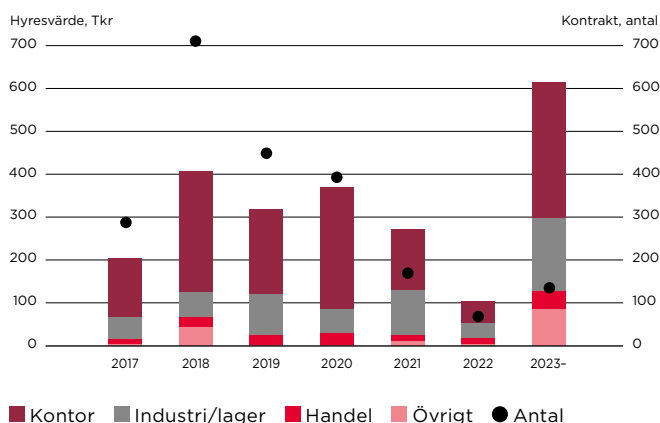
HYRESVÄRDE JAN-JUN 2017
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER KATEGORI

Den totala kontrakterade årshyran på rullande tolv månaders basis för förvaltningsfastigheter uppgick den 30 juni till 2 293 Mkr (2 267). Kategori kontor står för 62 procent av årshyran, industri/lager för 25 procent, handel för 7 procent och övrigt för 6 procent.

HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER¹



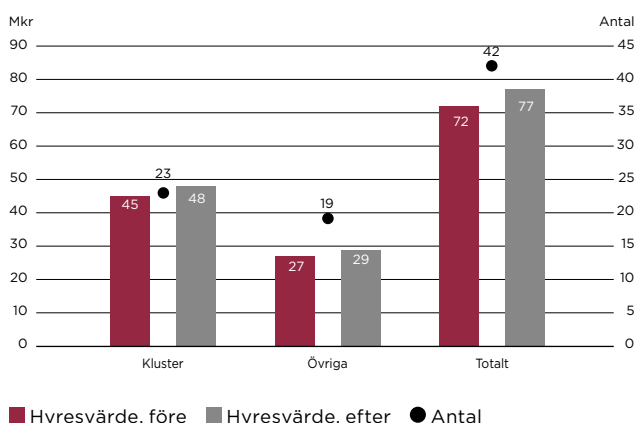
1. Exklusive bostad, parkering och garage

OMFÖRHANDLING - HYRESVÄRDEN FÖRE OCH EFTER

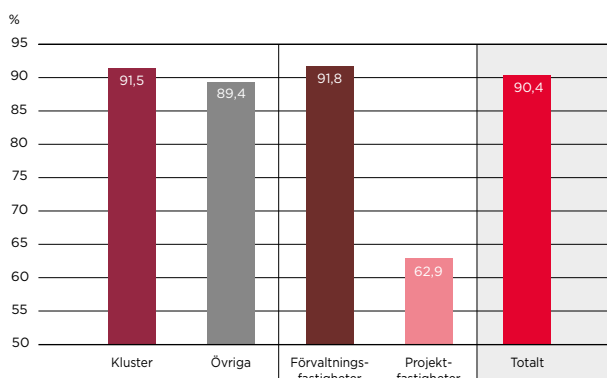
De hyresavtal som omförhandlades under delårsperioden januari-juni 2017 ledde till ökade hyresvärden om i snitt 7 procent. Totalt ökade hyresvärdet i omförhandlade avtal från 72 Mkr till 77 Mkr.

Exempel på omförhandlade avtal är Internationella Engelska skolan i Svergie AB, Renault Nordic AB (kluster Kista City) och Hela Sveriges Assistans AB (kluster Danderyd Kontor).

OMFÖRHANDLING HYRESVÄRDE - ACKUMULERAT JUNI 2017,
FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD RULLANDE 12 MÅNADER,
PER 30 JUNI 2017



Den ekonomiska uthyrningsgraden på rullande tolv månaders basis avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 91,8 procent och för kluster 91,5 procent.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING - TOTALA BESTÄNDET

FASTIGHETSINNEHAV Mkr	Antal fastig- heter ¹	Uthyr- ningsbar yta, tkm ¹	Bokfört värde ¹	Hyres- värde ²	Ek.uth. grad, % ²
Förvaltningsfastigheter	225	2 307	28 439	1 241	91,8
Projektfastigheter	18	143	1 777	67	63,0
Totalt fastighetsinnehav	243	2 450	30 217	1 308	90,3

1. Avser 2017-06-30

2. Avser jan-jun

Avyttringar

Under andra kvartalet 2017 avyttrades 26 fastigheter till ett bokfört värde om 1 250 Mkr. Bland försäljningarna märks bland annat 18 icke-strategiska industri- och lagerfastigheter i 13 kommuner i en transaktion med ett sammanlagt försäljningspris om 882 Mkr före avdrag för latent skatt.

Till- och frånträden

Fastigheten Godsvagnen 9 i Hammarby Sjöstad i Stockholm, med ett värde om 327 Mkr, tillträdde under andra kvartalet.

Fyra fastigheter med ett sammanlagt värde av 30 Mkr frånträdde under kvartalet – Adolfsberg Västra 10 i Helsingborg, Domherren 15 i Motala samt Tumba 7:231 och 7:237 i Botkyrka.

Investeringar

Investeringar om 237 Mkr gjordes under första halvåret i beståndet av förvaltningsfastigheter. För detta bestånd noterades realiserade värdeförändringar om 424 Mkr. I projektfastigheter investerades 101 Mkr och värdena ökade med 224 Mkr.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING 2017 JAN-JUN, Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter
Fastigheter vid periodens ingång	27 715	1 453
Tillträdde förvärv	783	0
Investeringar	237	101
Frånträdde avyttringar	-720	0
Realiserade värdeförändringar	424	224
Fastigheter vid periodens utgång	28 439	1 777

PROJEKTFASTIGHETER OCH INVESTERINGAR

Från och med första kvartalet 2017 delar Kungsleden upp rapporteringen kring fastighetsbeståndet i förvaltningsfastigheter respektive projektfastigheter. Detta avsnitt behandlar i huvudsak projektfastigheter och övriga utvecklingsprojekt.

INVESTERINGSPROGRAM

Under första halvåret 2017 investerade Kungsleden totalt 338 Mkr i projekt- och förvaltningsfastigheter.

Mkr	2013	2014	2015	2016	2017, jan-jun	PLAN	
						2017	2018-2019
Projektfastigheter			14	141	101	500	1 400
Förvaltningsfastigheter	213	234	436	468	237	500	600
Totala investeringar	213	234	450	609	338	1 000	2 000

Investeringsstakten fortsätter att vara hög och det totala investeringsprogrammet för förvaltnings- och projektfastigheter för 2017–2019 uppskattas till 3 miljarder kronor.

Vid första halvårets utgång var det bokförda värdet på de 18 fastigheter som klassas som projektfastigheter 1 777 Mkr. Projektfastigheterna uppvisade en orealiserad värdeförändring om 224 Mkr under delårsperioden.

PÅGÅENDE UTVECKLINGSPROJEKT

Kungsleden hade vid utgången av andra kvartalet ett 30-tal fastigheter under utveckling. Av dessa klassas 14 projekt som kategori 1 till 3 (se tabell sidan 15), i vilka ytor hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivas för att möjliggöra utveckling.

Sju utvecklingsprojekt (innehållande tio registerfastigheter) är per den 30 juni i genomförandeskede (kategori 1) med en total investeringsvolym om 1 052 Mkr fram till 2019, varav 245 Mkr är upparbetat fram till den 30 juni 2017 och 83 Mkr investerades under första halvåret 2017. Vid full uthyrning kommer dessa sju utvecklingsprojekt att öka bolagets hyresintäkter med 126 Mkr på helårsbasis.

UTHYRNINGAR I PROJEKTFASTIGHETER

Tack vare tre större uthyrningar i utvecklingsprojekt har Laven 6 i Umeå samt Karslund 5:23 i Östersund gått in i genomförandeskede. I Umeå uppförs en drygt 3 000 kvm stor byggnad åt trampolinparksföretaget Jump och i Östersundsklustret byggs ett nytt häkte samt lokaler för frivårdsverksamhet åt Kriminalvården.

MARKANVISNING I HYLLIE

Under kvartalet tecknades avtal med Malmö kommun om markanvisning i klustret Hyllie med byggrätt avseende 8 400 kvm kontor. Fastigheten ligger nära stationen och Arenan samt Kungsledens fastigheter Emporia Office, MalmöMässan och Isblocket. Förutom kontor kommer lokalerna att inrymma service. Projektet kommer att följa Hyllies höga hållbarhetsambitioner och målet är att miljöcertifiera fastigheten. Byggstart beräknas ske runt årsskiftet 2018/2019 och stå klart 2020.

BYGGRÄTTER

Kungsledens strategi är att utveckla bostadsbyggrätter genom att identifiera möjligheter, initiera detaljplaner och därefter avyttra byggrätterna.

Under första halvåret har arbetet med att utveckla fastigheter med potential för bostadsbyggrätter fortsatt och intresset från marknaden är stort. Fem fastigheter (i Uppsala, Umeå, Örebro och Botkyrka) har under kvartalet sålts i linje med strategin om att avyttra fastigheter med bostadsbyggrättspotential. Tillsammans med de tre fastigheter med bostadspotential som såldes 2016 bedöms försäljningarna totalt generera en vinst på omkring 430 Mkr varav 42 Mkr realiserades 2016 och drygt 70 Mkr redovisades som en orealiserad värdeförändring under andra kvartalet i år. Resterande vinst uppstår i takt med att detaljplanerna närmar sig färdigställande.

Sammantaget har Kungsleden nu avyttrat omkring 180 000 kvm av den bostadsutvecklingspotential som identifierats i beståndet. Priserna har varierat mellan 2 500 och 10 000 kr/kvm bruttoarea. Den kvarvarande potentialen för bostadsbyggrätter uppskattas nu till omkring 300 000 kvm.

Kommersiella byggrätter (företrädessvis kontor och handel) i beståndet uppskattas till 170 000 kvm, sedan utvecklingsprojekt påbörjats på befintliga byggrätter i Umeå och Östersund med en yta om totalt 6 100 kvm.

Del av Verkstaden 7, Västerås City.
Förstudie pågår avseende
nybyggnation av kontor.



UTVECKLINGSPROJEKT

Tabellerna nedan avseende Kategori 1 och 2 presenterar Kungsledens projektfastigheter samt planerade och beslutade nybyggnadsprojekt.

KATEGORI 1 - INVESTERINGSBESLUT FATTAT/GENOMFÖRANDESKEDE

						Investeringar				
Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde vid full uthyrning, Mkr ¹	Investeringsbelopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2017, Mkr	Plan exkl upparbetat 2017-2019, Mkr
Enen 10	Kontor	Södertälje	Q4 2017	6 000	75	14	142	118	24	24
Blåstern 14 (etapp 1)	Hotell	Stockholm	2018	11 400	100	39	325	70	32	255
(etapp 2)	Kontor	Stockholm	2021	5 300	n/a	16	98			5
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	100	13	128	17	7	111
Tegnér 15	Handel	Växjö	2018	16 500	90	18	150	29	18	121
del av Karlslund 5:23 ²	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3 000	100	10	120	0	0	120
del av Laven 6	Handel (nybyggnation)	Umeå	2018	3 100	100	4	33	1	0	32
Gallerian 1 (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	29 000	60	12	149	10	2	139
Delsumma				80 300		126	1 145	245	83	807

KATEGORI 2 - INRIKTNINGSBESLUT FATTAT/UTHYRNING OCH PROJEKTERING

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Investeringsbelopp, Mkr	Plan 2017-2019, Mkr
del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2018	6 000	80	80
del av Verkstaden 7	Kontor (nybyggnation)	Västerås	2019/2020	13 400	375	325
Markanvisning Hyllie	Kontor	Malmö	2020	8 400	275	100
del av Mimer 5 - Hus 26	Kontor	Västerås	2018/2019	4 600	82	82
Skiftinge 1:3	Handel	Eskilstuna	2018/2019	25 000	240	240
Delsumma				56 200	1 052	827

Totalt kategori 1 och 2

136 500

2 197

1 634

Tabellerna nedan avseende Kategori 3 och 4 visar ett urval av projekt i förstudie-, uthyrnings- och projekteringsskeden samt exempel på ett antal pågående initiativ för skapande av byggrätter.

KATEGORI 3 - FÖRSTUDIE OCH UTHYRNING

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm		
del av Terminalen 2	Kontor/Handel (nybyggnation)	Sollentuna	2019/2020	15 000		
Högsbo 14:3	Kontor	Göteborg	2018/2019	3 500		
Summa				18 500		

KATEGORI 4 - SKAPANDE AV BYGGRÄTTER

Fastighet	Kategori	Kommun	Projektyta, kvm BTA	Status
del av Aspgården 18	Bostäder	Umeå	23 000	Såld ej frånträdd
Målaren 17	Bostäder/Kontor	Örebro	30 000-40 000	Såld ej frånträdd
Veddesta 2:65 och 2:73	Bostäder/Kontor	Järfälla	40 000-50 000	
Verkstaden 7	Bostäder/Kontor/Handel	Västerås	50 000-70 000	
Mandelblomman 3	Bostäder	Stockholm	10 000	
Högsbo 14:7 och 20:13	Bostäder/Kontor	Göteborg	20 000-25 000	
Västerås 5:9	Kontor	Västerås	15 000-20 000	

1. Inklusive omsättningshyra.

2. Hyresavtalet kräver godkännande av regeringen.

BLÄSTERN I STOCKHOLM



Designhotell som blir en oas i staden

I kvarteret Blästern 14 på Gävlegatan i Stockholms innerstad byggs ett hotell och moderna kontor om totalt 16 000 kvm. Hotelloperatören Nobis har tecknat ett 20-årigt hyresavtal och skapar tillsammans med Kungsleden ett designhotell med generösa ytor för restaurang, bar och lounge inklusive innergård och takterrass. Hotellet beräknas stå klart i slutet av 2018 och kontoren under 2021.



ENEN I SÖDERTÄLJE

Moderna 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 Skandia, Previa, Structor och Kronofogden 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. Verksamheten beräknas öppna andra kvartalet 2018.



HOLAR I KISTA



Nytt liv i citykvarter – H&M blir ankarhyresgäst

Fastigheten Tegnér 15 på Storgatan i centrala Växjö är en blandfastighet med handel, kontor och bostäder. Kungsledens vision för Tegnérgallerian i byggnadens bottenplan är att ta bort gallerians inre stråk och skapa butiksentréer från gatan.

H&M blir ankarhyresgäst i gallerian och öppnar sin cirka 3 000 kvm stora butik i november 2017. Avtal har även tecknats med ett flertal befintliga hyresgäster så som Pressbyrån, Synsam, Interflora, Apotek Hjärtat, Cultics och Kjell & co.

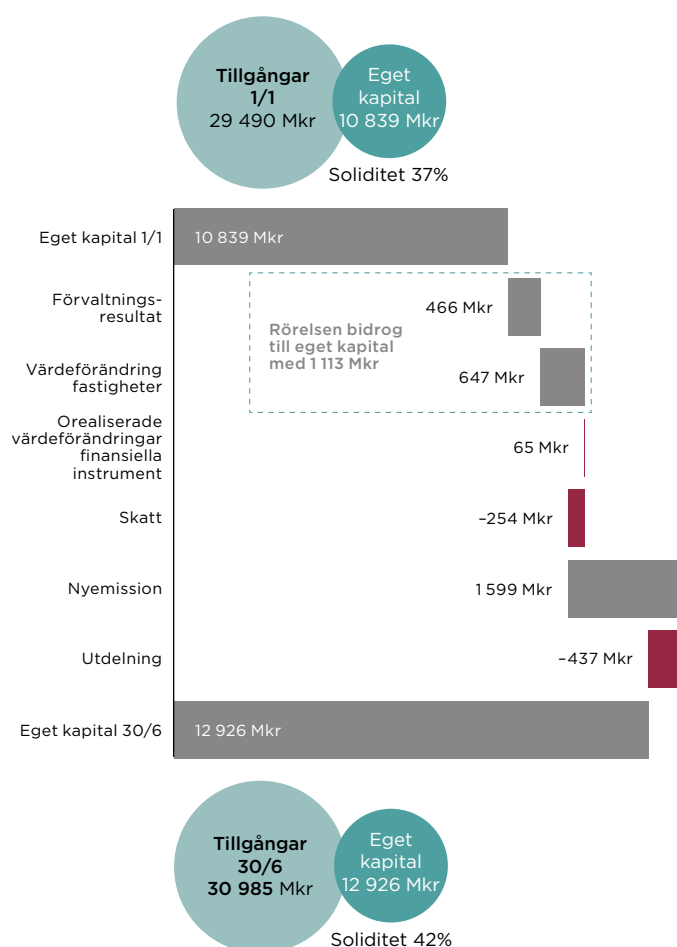
GALLERIAN I ESKILSTUNA

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. Under andra kvartalet 2017 tecknades bland annat nya hyresavtal med ankarhyresgästerna Hemköp och Systembolaget.



FINANSIERING



Värdet på Kungsledens tillgångar uppgick den 30 juni till 30 985 Mkr (29 490) och finansieras genom eget kapital om 12 926 Mkr (10 839), räntebärande skulder om 15 823 Mkr (16 511) och övriga skulder om 2 237 Mkr (2 140).

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING UNDER 2017

Kungsledens egna kapital var vid delårsperiodens utgång 12 926 Mkr (10 839), en ökning med 19 procent under perioden. Ökningen förklaras av både periodens resultat och den genomförda nyemissionen.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Kungsledens räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 15 823 Mkr (16 511). Under det andra kvartalet minskade de räntebärande skulderna med 651 Mkr vilket främst förklaras av återbetalning vid förfall av obligationslån om 375 Mkr. Utöver löpande låneamortering om 26 Mkr återbetalades även certifikat om 250 Mkr.

Under kvartalet har avtal om lånelöfte i bank ingåtts med en treårig löptid. Lånelöftet uppgår till 2 miljarder kronor och har som syfte att utgöra backup för emission av certifikat och är säkerställt med pantbrev i fastigheter. Totalt har Kungsleden outnyttjade krediter, inklusive checkräkningskredit om 1 855 Mkr, varav 879 Mkr avser backup för aktuell volym av emitterade certifikat. Intresset för placering i certifikat är fortsatt mycket gott och genom det nya kreditlöftet möjliggörs vidare emissioner av certifikat till attraktiv räntekostnad.

RÄNTEBINDNINGS- OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

Kungsledens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick till 4,1 år (4,2) vid kvartalets utgång medan den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (3,4) efter lösen av swappar.

Med syfte att förbättra det löpande räntenettot löstes i början av maj långa ränteswappar till ett nominellt belopp om 900 Mkr som löpt med en hög fast kupongränta. Andelen lån med en räntebindning som är längre än tolv månader uppgår till cirka 65 procent efter lösen av ränteswappar och återbetalning av lån på sålda fastigheter som frånträds efter delårsperiodens utgång.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 juni 2017, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Snittränta derivat, %
2017	879	250	1 129		
2018	3 276		3 276		
2019	4 104		4 104	1 000	0,5
2020	4 585	1 605 ¹	6 190	2 770	0,6
2021	492		492	1 800	0,8
2022				3 000	1,0
2024				650	4,4
2026	630		630		
2027	516		516		
2036	1 340		1 340		
Summa	15 823	1 855	17 678	9 220	

1. Varav 879 Mkr avser backup för emitterade certifikat

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 innehafts under hela den gångna tolv-månadersperioden används det faktiska ekonomiska utfallet under perioden. För fastigheter som innehafts kortare tid än tolv månader görs en uppskattning baserat på en kombination av ekonomiskt utfall, uppräknat till årstakt, och förvärvskalkyl. I den mån engångsposter förekommit i det redovisade resultatet justeras uppgifterna.

Uppgifterna om intjäningsförmågan beaktar ingen information eller bedömning avseende framtida vakanser, hyresutveck-

ling eller värdeförändringar. Avtalade försäljningar och förvärv av fastigheter särredovisas om inte fastigheterna har frånträtts respektive tillträtts på bokslutsdagen.

Tabellen nedan visar intjäningsförmågan i Kungslagens fastighetsbestånd per den 30 juni 2017. Projektfastigheter särredovisas som separat fastighetskategori. I de uppgifter om kostnader som används ingår 121 Mkr som är det faktiska utfallet avseende kostnader för fastighetsadministration under de senaste tolv månaderna.

23 icke-strategiska fastigheter, däribland en portfölj om 18 industri- och lagerfastigheter, har sålts under första halvåret. Av dessa kommer 20 att frånträdas i början av tredje kvartalet vilket ger ett driftnettobortfall för det andra halvåret 2017 om närmare 50 Mkr.

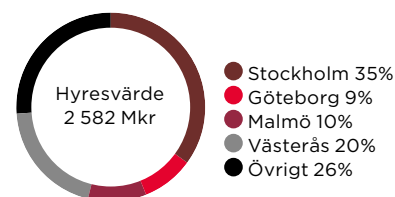
BOKFÖRT VÄRDE
PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE - INTJÄNINGSFÖRMÅGA
PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESVÄRDE - INTJÄNINGSFÖRMÅGA
STORSTADSKONCENTRATION



INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa fastigheter	varav Sål- Ej frånträdda	Köpta ¹ Ej tillträdda
Antal fastigheter, st	102	78	36	9	225	18	243	23	0
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 119	947	173	68	2 307	143	2 450	308	0
Hyresvärde, Mkr	1 556	630	173	87	2 447	135	2 582	136	0
Hyresintäkt, Mkr	1 411	597	162	79	2 249	86	2 336	124	0
Driftnetto, Mkr	911	437	110	52	1 511	29	1 540	100	0
Bokfört värde, Mkr	19 814	5 722	1 832	1 071	28 439	1 777	30 217	1 232	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	94,7	93,6	91,0	91,9	63,9	90,5		0,0
Area uthyrningsgrad, %	84,2	92,6	89,6	79,0	87,9	42,1	85,2		0,0
Överskottsgrad, %	64,4	73,1	67,8	65,1	67,0	33,6	65,7		0,0
Direkavkastning, %	4,6	7,6	6,0	4,8	5,3	1,6	5,1	8,1	0,0
Hyresintäkter, kr per kvm	1 498	681	1 044	1 070	1 109				

1. Ingår ej i summan.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER STORSTADSKONCENTRATION	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Västerås	Övrigt	Summa
Antal fastigheter, st	46	38	45	18	78	225
Uthyrningsbar yta, tkvm	499	249	251	505	803	2 307
Hyresvärde, Mkr	846	221	253	525	601	2 447
Hyresintäkt, Mkr	769	204	232	497	548	2 249
Driftnetto, Mkr	525	131	160	310	385	1 511
Bokfört värde, Mkr	12 272	2 445	3 150	5 052	5 520	28 439
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	92,3	91,6	94,6	91,1	91,9
Area uthyrningsgrad, %	86,9	86,1	86,6	89,4	88,5	87,9
Överskottsgrad, %	67,9	64,2	69,1	62,3	70,1	67,0
Direkavkastning, %	4,3	5,4	5,1	6,1	7,0	5,3
Hyresintäkter, kr per kvm	1 775	949	1 064	1 101	771	1 109

NYCKELTAL

	Delårsperioden		Kvartal		12 månader	
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apri-jun	2016 apr-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	5,1	5,6	5,2	5,7	5,4	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	90,3	90,7	90,2	90,8	90,4	90,6
Överskottsgrad, %	63,7	64,2	66,2	65,2	65,7	65,9
Utfall förvaltningsfastigheter						
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ²	5,3	5,7	5,5	5,8	5,6	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, % ^{1,2}	91,8	91,9	91,9	92,0	91,8	91,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % ²	64,9	65,1	67,5	66,2	66,9	67,0
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ²					1 090	1 070
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ²					317	311
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	5,3	4,6	5,5	4,8	5,3
Avkastning på eget kapital, %	15,5	16,1	13,5	15,8	17,9	18,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	3,2	3,1	3,0	3,0
Soliditet, %	41,7	33,0				36,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,8				1,5
Belåningsgrad, %	50,9	58,9				56,4
Data per aktie						
Utdelning, kr					2,00	2,00
Aktiens totalavkastning, %					0,0	-1,2
Aktiens direktavkastning, %					3,9	3,5
Förvaltningsresultat, kr ³	2,29	2,61	1,15	1,34	4,98	5,32
Periodens resultat, kr ³	4,54	4,13	1,95	2,06	10,39	10,04
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ³	2,14	2,49	1,05	1,27	4,70	5,07
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	67,15	62,54				69,32
EPRA NNNNAV (aktuellt substansvärde), kr	65,16	58,39				65,73
Eget kapital, kr	59,18	53,51				59,55
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr ³	2,44	2,56	1,28	1,35	5,27	5,41
Utestående aktier vid periodens slut	218 403 302	182 002 752	218 403 302	182 002 752	218 403 302	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier ³	203 549 981	186 054 740	218 403 302	186 054 740	194 730 460	186 054 740

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 uthyrd area med avdrag för area projektfastigheter. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter.

3. Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,23 procent avseende fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

NYCKELTAL FORTSÄTTNING

NYCKELTAL FÖR JANUARI TILL JUNI

UTFALL - NYCKELTAL PER FÖRVALTNINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	225	18	243
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 307	143	2 450
Hysesvärde, Mkr	1 241	67	1 308
Hysesintäkter, Mkr	1 139	42	1 181
Driftnetto, Mkr	740	13	753
Bokfört värde, Mkr	28 439	1 777	30 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,8	63,0	90,3
Area uthyrningsgrad, %	87,7	43,9	85,2
Överskottsgrad, %	64,9	30,7	63,7
Direktavkastning, %	5,3	1,6	5,1
Nyuthyrning, Mkr	82	10	91
Nettouthyrning, Mkr	41	3	45
Investeringar, Mkr	237	101	338
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	424	224	648

UTFALL - NYCKELTAL PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE	Stockholm			Göteborg/Malmö			Mälardalen			
	Förvalt- nings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa Stockholm	Förvalt- nings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa Göteborg/ Malmö	Förvalt- nings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa Mälardalen	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	57	7	64	113	4	117	55	7	62	243
Uthyrningsbar yta, tkvm	646	60	706	832	24	856	830	59	889	2 450
Hysesvärde, Mkr	490	31	521	364	13	377	387	23	411	1 308
Hysesintäkter, Mkr	442	19	461	337	10	347	360	14	374	1 181
Driftnetto, Mkr	298	9	306	228	2	230	215	2	217	753
Bokfört värde, Mkr	13 543	1 197	14 740	8 001	252	8 254	6 895	328	7 223	30 217
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	60,6	88,5	92,6	74,6	92,0	92,9	59,8	91,1	90,3
Area uthyrningsgrad, %	87,6	41,0	83,7	88,0	58,7	87,2	87,6	40,8	84,6	85,2
Överskottsgrad, %	67,3	46,4	66,4	67,5	23,7	66,3	59,6	14,5	57,9	63,7
Direktavkastning, %	4,5	1,6	4,3	5,8	1,9	5,7	6,2	1,3	6,0	5,1
Nyuthyrning, Mkr	48	4	52	20	2	22	13	4	17	91
Nettouthyrning, Mkr	32	0	32	4	2	6	5	1	6	45
Investeringar, Mkr	108	75	183	70	22	92	59	4	63	338
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	297	198	495	107	1	108	21	24	45	648

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2017		2016				2015	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Intäkter	591	591	602	606	609	614	659	570
Driftnetto	391	362	390	428	397	388	441	409
Försäljnings- och administrationskostnader	-29	-24	-31	-29	-27	-25	-28	-26
Finansnetto	-111	-122	-123	-130	-121	-126	-97	-109
Förvaltningsresultat	250	216	235	269	250	236	316	274
Resultat från försäljning	-1	0	3	2	29	-2	30	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	283	365	475	271	386	526	114	202
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	28	37	196	-32	-183	-302	95	-61
Resultat före skatt	560	618	910	510	482	458	555	415
Skatt	-123	-131	-210	-110	-98	-73	-1 264	-93
Periodens resultat	436	488	700	400	384	385	-709	322

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017		2016				2015	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
TILLGÅNGAR								
Immateriella tillgångar	11	11	11	8	8	7	5	-
Fastigheter	30 217	29 465	29 169	28 638	28 268	27 785	27 470	24 346
Inventarier	8	9	9	10	10	10	10	9
Andelar i intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	115
Andra långfristiga fordringar	12	12	12	4	5	5	6	182
Summa anläggningstillgångar	30 248	29 497	29 201	28 659	28 290	27 807	27 491	24 651
Kortfristiga fordringar	286	301	232	209	239	260	232	198
Derivat	-	-	-	-	-	5	49	9
Kassa och bank	452	1 975	57	41	1 007	822	441	1 035
Summa omsättningstillgångar	738	2 275	289	250	1 246	1 087	722	1 242
SUMMA TILLGÅNGAR	30 985	31 772	29 490	28 909	29 537	28 894	28 213	25 893
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	12 926	12 925	10 839	10 139	9 739	9 719	9 333	10 043
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	13 198	13 224	13 728	13 934	15 992	16 194	16 381	12 332
Obligationslån (ej säkerställt)	600	975	975	975	1 675	1 075	1 075	1 675
Övriga upplåning	2 025	2 275	1 808	1 710	-	-	-	-
Summa räntebärande skulder	15 823	16 474	16 511	16 619	17 667	17 269	17 456	14 007
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	12	12	12	5	5	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld	997	873	761	553	444	357	287	359
Derivat	367	615	653	864	833	654	395	733
Övriga ej räntebärande skulder	861	872	714	729	849	890	737	746
Summa ej räntebärande skulder	2 237	2 372	2 140	2 151	2 131	1 906	1 423	1 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 985	31 772	29 490	28 909	29 537	28 894	28 213	25 893

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

	Delårsperioden		Kvartal		12 månader	
Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	23	0	15	11	34
Administrationskostnader	-17	-22	-8	-8	-37	-42
Rörelseresultat	-17	1	-8	7	-26	-8
Resultat från finansiella poster	604	1 297	583	1 574	-344	349
Resultat före skatt	587	1 298	575	1 581	-370	341
Skatt på periodens resultat	6	128	2	41	-40	82
Periodens resultat	593	1 426	577	1 622	-410	423

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	17-06-30	16-06-30	16-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	4 538	6 040	4 538
Fordringar hos koncernföretag	12 850	10 757	12 583
Övriga fordringar	466	508	459
Likvida medel	420	925	38
SUMMA TILLGÅNGAR	18 274	18 230	17 618
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 653	7 900	6 897
Långfristiga skulder	602	602	602
Skulder till koncernföretag	7 768	7 810	7 902
Övriga skulder	1 251	1 918	2 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 274	18 230	17 618

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 593 Mkr (1 426). Resultatet är främst hänförligt till utdelning om 588 Mkr från koncerninterna dotterbolag som ska likvideras och interna ränteintäkter om 53 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår sedan årsskiftet till 65 Mkr (-486). Per den 30 juni 2017 var det negativa marknadsvärdet -367 Mkr jämfört med -652 Mkr vid årets början. Under kvartalet löstes ränteswappar genom engångsbetalning av aktuellt undervärde om 220 Mkr. Av orealiserad värdeförändringen sedan årsskiftet utgjorde löpande räntebetalningar i swapparna 88 Mkr, vilket motverkades av en nedgång i de längre marknadsräntorna med en effekt om -23 Mkr.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 4 538 Mkr (6 040) samt fordringar i koncernföretag om 12 850 Mkr (10 757). Finansieringen skedde med eget kapital om 8 653 Mkr (7 900), skulder till koncernföretag om 7 768 Mkr (7 810) samt externa skulder om 1 853 Mkr (2 520) bestående av bland annat emitterade certifikat, obligationslån och det negativa marknadsvärdet på ränteswappar. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 47 procent (43). Ökningen av eget kapital och därmed soliditeten beror på den genomförda nyemissionen.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 107 (104) under det första halvåret 2017.

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

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.

NYA SKATTEFÖRSLAG

Det nyligen föreslagna förändringarna i avdragsrätten för räntekostnader påverkar Kungsleden i begränsad omfattning i nuvarande ränteläge. Om begränsningarna i ränteavdragsmöjligheterna införs skulle Kungsledens resultat minska med cirka 3 procent, mätt som EPRA EPS.

FRAMTIDSRNRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna delårsrapport är framtidsriktade 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. Upplysningar 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 12 JULI 2017

Göran Larsson
Ordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 juli 2017 kl 07.00 CET.

Biljana Pehrsson, vd Kungsleden, tel: 08-503 052 04

Anders Kvist, vice vd och ekonomi-/finansdirektör Kungsleden, tel: 08-503 052 11

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 halvårets utgång uppgick till 11,3 miljarder kronor.

Betalkursen vid årets början var 56,52 kronor och vid första halvårets utgång 51,60 kronor. Halvårets lägsta kurs noterades den 14 mars och var 49,04 kronor. Den högsta kursen noterades den 2 januari och var 57,74 kronor.

AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Under första halvåret genomfördes en nyemission med företräde 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 1 599 Mkr efter avdrag för emissionskostnader om 39 Mkr. Antalet stamaktier ökade genom nyemissionen med 36 400 550 till 218 403 302.

Under årets två första kvartal omsattes 154,9 miljoner (84,0) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 8,1 miljarder

kronor (4,7). Nasdaq Stockholm stod för 48 procent av all handel i Kungsledenaktien (44), 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 uppgick utdelningen till 2,00 kronor per aktie, vilket innebär en oförändrad utdelning jämfört med föregående år. Utdelningen avsåg det högre antal aktier som blev resultatet av nyemissionen, det vill säga totalt 218 403 302 aktier.

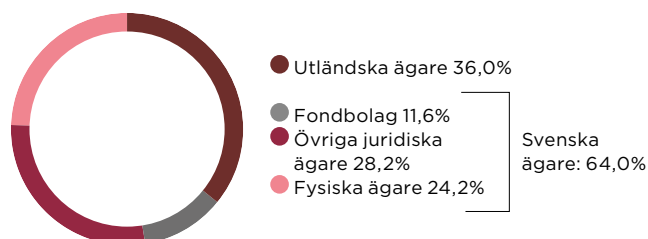
Källor kursuppgifter och omsättningsstatistik: SIX Trust respektive Fidessa

NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Utdelning, kr	2,00	2,00
Aktiens totalavkastning, %	0,0	-1,2
Aktiens direktavkastning, %	3,9	3,5
Förvaltningsresultat, kr ²	4,98	5,32
Periodens resultat, kr ²	10,39	10,04
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ²	4,70	5,07
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	67,15	69,32
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	65,16	65,73
Eget kapital, kr	59,18	59,55
Börskurs ¹	51,60	56,52

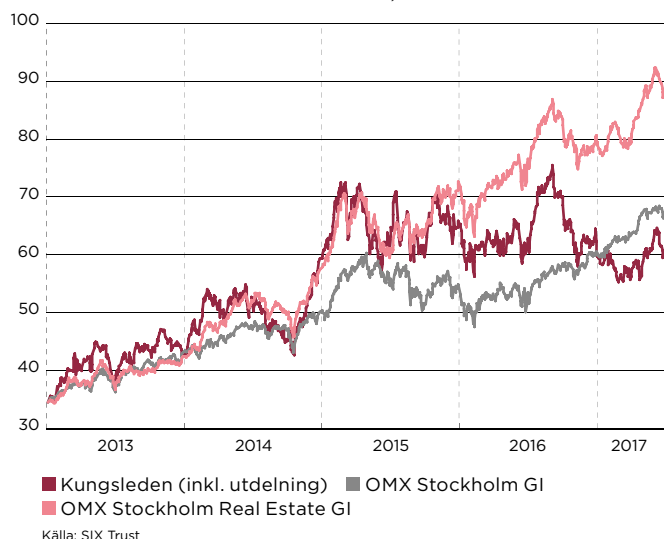
- Börskurs i tabellen ovan visar värdet vid årets början på 56,52 kronor samt vid kvartalets utgång 51,60 kronor.
- Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,23 procent avseende fondemissionsselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2017



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

AKTIENS TOTALAVKASTNING 2013-2017, SEK



AKTIEÄGARE PER DEN 30 JUNI 2017

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson	31 637 781	14,5
BNP Paribas Investment Partners	7 600 048	3,5
Länsförsäkringar Fonder	7 521 461	3,4
Olle Florén	6 600 797	3,0
Andra AP-Fonden	5 503 966	2,5
Vanguard	5 291 132	2,4
BlackRock	5 162 591	2,4
Norges Bank	4 993 210	2,3
TR Property Investment Trust	4 230 553	1,9
Handelsbanken Fonder	4 200 000	1,9
Summa 10 största aktieägarna	82 741 539	37,9
Utländska ägare, övriga	51 313 494	23,5
Svenska aktieägare, övriga	84 348 269	38,6
Totalt	218 403 302	100,0

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.

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.

Intjäningsförmåga

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

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 resultatmätt 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.

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.

Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

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 indexuppräkning och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

Projektfastigheter

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivas för att möjliggöra utveckling.

Snittränta

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

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.

Lokal närvaro är viktigt för Kungsleden. Det gör att vi kan effektivisera förvaltningen och möta kundernas behov på bästa sätt. Vi har därför nio kontor runt om i landet – i **DANDERYD, ESKILSTUNA, GÖTEBORG, KISTA, MALMÖ, NORRKÖPING, STOCKHOLM** (huvudkontor), **VÄSTERÅS** och **ÖSTERSUND**.

kungsleden.se

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

Följ oss även på:



Kalendarium

Delårsrapport
1 jan–30 sep 2017
25 oktober 2017

Bokslutskommuniké
1 jan–31 dec 2017
15 februari 2018

Delårsrapport
1 jan–31 mars 2018
26 april 2018

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