

KUNGSLEDEN

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I KUNGSLEDEN AKTIEBOLAG

NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE.

För att inte teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- Utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 24 mars 2017, eller
- Senast den 22 mars 2017 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

DISTRIBUTION AV DETTA PROSPEKT OCH TECKNING AV NYA AKTIER ÄR FÖREMÅL FÖR BEGRÄNSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER, SE VIKTIG INFORMATION.

Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners

ABG
SUNDAL COLLIER


KEMPEN & CO

S|E|B

VIKTIG INFORMATION

Information till investerare

För definitioner av vissa termer som används i detta prospekt, se *Vissa definitioner* på nästa sida.

Detta prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga.

För prospektet och erbjudandet enligt prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta prospekt, erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har upprättats i både en svenskspråkig och en engelskspråkig version. Vid eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenska versionen ha företräde.

Kungsleden har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Kanada, Japan, Hongkong, Singapore eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller erbjudandet enligt detta prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Personer som mottar exemplar av detta prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet *Risikofaktorer*). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Kungsleden och erbjudandet enligt detta prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta prospekt samt eventuella tillägg till detta prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Kungsleden och Kungsleden ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Kungsledens verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta prospekt kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument.

Som ett villkor för att få teckna nya aktier enligt erbjudandet i detta prospekt, kommer varje person som tecknar nya aktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombudda att lämna, utfästelser och garantier som Kungsleden och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. Kungsleden förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som Kungsleden eller dess uppdragstagare anser kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

Information till investerare i USA

Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller aktier utgivna av Kungsleden ("Värdepapper") har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, nyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Värdepapperna erbjuds utanför USA med stöd av Regulation S under Securities Act. Det kommer inte att genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Eventuellt erbjudande av Värdepapper i USA kommer endast att lämnas i enlighet med ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act till ett begränsat antal befintliga aktieägare som (i) är *qualified institutional buyers* enligt definitionen i Rule 144A under Securities Act, och (ii) har undertecknat och skickat ett s.k. *investor letter* till Kungsleden.

Fram till 40 dagar efter påbörjandet av nyemissionen kan ett erbjudande eller en överlåtelse av Värdepapper inom USA som genomförs av en värdepappersmäklare (oavsett om denne deltar i nyemissionen eller inte) innebära ett åsidosättande av registreringskraven i Securities Act.

Värdepapperna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om erbjudandet enligt detta prospekt respektive riktigheten och tillförlitligheten av detta dokument. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Information till investerare i EES

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av Värdepapper i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i EES som har implementerat Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") kan ett erbjudande av Värdepapper endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektdirektivet samt varje relevant implementeringsåtgärd (inklusive åtgärd för implementering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/73/EU).

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Kungsledens aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "anser", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Kungsledens framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat dem som beskrivs i avsnittet *Risikofaktorer*. Framåtriktad information i detta prospekt gäller endast per dagen för prospektets offentliggörande. Kungsleden lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.



INNEHÅLL

Sammanfattning	4
Risikfaktorer	14
Inbjudan till teckning av aktier i Kungsleden	20
Bakgrund och motiv	21
Villkor och anvisningar	22
Marknadsöversikt	25
Verksamhetsbeskrivning	29
Fastighetsbeståndet	37
Intjäningskapacitet	45
Revisors rapport avseende intjänandekapacitet	46
Utvald historisk finansiell information	47
Operationell och finansiell översikt	54
Kapitalstruktur och annan finansiell information	59
Styrelse, ledningsgrupp och revisor	62
Aktiekapital och ägarförhållanden	67
Bolagsordning	69
Legala frågor och kompletterande information	72
Vissa skattefrågor i Sverige	75
Ordlista	77
Värderingsutlåtanden	78
Adresser	85

Vissa definitioner

I detta prospekt används följande definitioner:

”Kungsleden” eller ”Bolaget” avser, beroende på sammanhanget, Kungsleden AB (publ) (organisationsnummer 556545-1217) eller den koncern vari Kungsleden AB (publ) är moderbolag.

”Koncernen” avser Kungsleden AB och dess dotterföretag.

”Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners” avser ABG Sundal Collier AB (”ABGSC”), Kempen & Co N.V. (”Kempen & Co”) och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) (”SEB”).

”Euroclear Sweden” avser Euroclear Sweden AB.

”Nasdaq Stockholm” avser, beroende på sammanhanget, den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm eller Nasdaq Stockholm AB.

”SEK”, ”EUR” och ”USD” avser svenska kronor, euro respektive amerikanska dollar. M avser miljoner. T avser tusen.

Nyemissionen i sammandrag

FÖRETRÄDESRÄTT

Varje befintlig aktie i Kungsleden berättigar till en (1) teckningsrätt. Fem (5) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa erbjudas aktieägare och andra investerare till teckning.

TECKNINGSKURS

45 SEK per aktie.

AVSTÄMNINGSDAG FÖR RÄTT TILL DELTAGANDE I NYEMISSIONEN

8 mars 2017

TECKNINGSTID

10 mars–24 mars 2017

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

10 mars–22 mars 2017

HANDEL MED BTA

10 mars–5 april 2017

TECKNING OCH BETALNING MED FÖRETRÄDESRÄTT

Teckning med stöd av teckningsrätter sker under teckningstiden genom samtidig kontant betalning.

TECKNING OCH BETALNING UTAN FÖRETRÄDESRÄTT

Anmälan om teckning utan företrädesrätt ska ske till SEB senast den 24 mars 2017 på särskild anmälningsedel som kan erhållas från något av SEB:s kontor i Sverige, SEB:s webbplats för prospekt (www.sebgroup.com/prospectuses), ABGSC:s webbplats (www.abgsc.com) under avsnittet pågående transaktioner samt på Kungsledens webbplats och på (www.kungsleden.se). Tilldelade aktier ska betalas kontant enligt anvisningar på tilldelningsbeskedet. Depåkunder hos förvaltare ska istället anmäla sig till, och enligt instruktion från, förvaltaren.

ÖVRIG INFORMATION

Kortnamn:	KLED
ISIN-kod aktie:	SE0000549412
ISIN-kod teckningsrätt:	SE0009606866
ISIN-kod BTA:	SE0009606874

FINANSIELL INFORMATION

Årsredovisning 2016	28 mars 2017
Delårsrapport januari–mars 2017	25 april 2017
Delårsrapport januari–juni 2017	12 juli 2017
Delårsrapport januari–september 2017	25 oktober 2017



SAMMANFATTNING

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i "punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7).

Sammanfattningen i detta prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering.

Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A - INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	<i>Samtycke till användning av prospektet</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B - EMITTENT		
B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Kungsleden Aktiebolag, organisationsnummer 556545-1217.
B.2	<i>Säte och bolagsform</i>	Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, som regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Kungsleden är ett fastighetsbolag med fokus på att långsiktigt äga, förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtregioner i Sverige och därigenom leverera attraktiv totalavkastning till Bolagets aktieägare. Bolaget tillhandahåller lokaler inom segmenten kontor, industri/lager och handel. 79 procent av fastigheterna ligger i dag i fyra av Sveriges främsta tillväxtmarknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. 66 procent av fastighetsbeståndet utgörs av kontor och hyresgästerna utgör ett tvärsnitt av svenskt näringsliv.



B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet (forts)</i>	<p>Kungsleden samlar fastigheter i kluster – utvalda områden med en stark tillväxt och drivkraft, hög tillgänglighet nära knutpunkter och trafikleder samt en lämplig blandning av attraktiva lokaler. Klusterstrategin innebär att Bolaget kan stärka erbjudandet till hyresgästerna genom ökad kunskap om området, möjlighet att tillföra området den service hyresgästerna önskar samt komma närmare hyresgäster och presumtiva kunder genom en lokal närvaro. Dessutom möjliggör det för Kungsleden att som en tongivande aktör i området påverka stadsutvecklingsplaner och profilera området.</p> <p>Per den 31 december 2016 bestod Kungsledens fastighetsportfölj av 269 fastigheter till ett bokfört värde om 29 169 miljoner SEK och en total uthyrbar area på cirka 2 580 tusen kvadratmeter.</p>																					
B.4a	<i>Trender</i>	<p>Kungsledens resultat och ställning påverkas av läget på hyresmarknaden och transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter, vilka i sin tur är beroende av Sveriges ekonomiska utveckling. Det allmänna ränteläget spelar också en viktig roll för fastighetsbolag. Sveriges ekonomi har på senare tid utvecklats gynnsamt. Den starka ekonomiska tillväxten har givit positiva impulser för efterfrågan på lokaler. Detta har i sin tur lett till ökande nyuthyrning och stigande hyresnivåer. De ekonomiska utsikterna för Sverige är fortsatt gynnsamma. Samtidigt är den internationella makroekonomiska bilden mer oklar och Bolaget kan inte bortse från risken för ogynnsamma externa impulser. Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt stort. Transaktionsvolymen var mycket hög under 2016, och denna bild förväntas bestå under 2017. Tillgången till finansiering för etablerade fastighetsbolag är god. Marknadsräntorna är nere på en mycket låg nivå och det finns en risk för att räntorna successivt börjar stiga från dagens nivåer, vilket kan fördyra fastighetsbolagens finansiering och leda till högre avkastningskrav och fallande fastighetsvärden. Samtidigt är det inte uteslutet att det låga ränteläget består ännu under lång tid eller att räntorna t.o.m. kan falla ytterligare. Detta kan ha en negativ effekt på värdeförändringarna på räntederivat i resultaträkningen. Det kan också underblåsa fortsatt stark efterfrågan på fastigheter som investeringsobjekt, vilket kan innebära ytterligare stigande fastighetsvärden. Redan idag måste konstateras att fastighetspriserna är historiskt höga, något som kan medföra en ökad risk för motreaktion med fallande värden som följd.</p>																					
B.5	<i>Koncern</i>	<p>Kungsleden är moderbolag i Koncernen, som består av 22 direktägda dotterbolag och de dotterbolag som ägs genom de direktägda bolagen.</p>																					
B.6	<i>Större aktieägare m.m.</i>	<p>I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Nedan visas Bolagets aktieägare med innehav motsvarande minst fem procent av aktierna och rösterna per den 28 februari 2017.</p> <table border="1" data-bbox="472 1272 1437 1514"> <thead> <tr> <th>Ägare/förvaltare/depåbank</th> <th>Antal aktier</th> <th>Andel aktier och röster, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gösta Welandson med bolag</td> <td>25 786 002</td> <td>14,2</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar Fonder</td> <td>10 222 892</td> <td>5,6</td> </tr> <tr> <td>BNP Paribas Investment Partners</td> <td>9 231 088</td> <td>5,1</td> </tr> <tr> <td>Totalt tio största aktieägarna</td> <td>67 813 198</td> <td>37,3</td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>114 189 554</td> <td>62,7</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>182 002 752</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Källa: Modular Finance Holdings.</p>	Ägare/förvaltare/depåbank	Antal aktier	Andel aktier och röster, %	Gösta Welandson med bolag	25 786 002	14,2	Länsförsäkringar Fonder	10 222 892	5,6	BNP Paribas Investment Partners	9 231 088	5,1	Totalt tio största aktieägarna	67 813 198	37,3	Övriga aktieägare	114 189 554	62,7	Totalt	182 002 752	100,0
Ägare/förvaltare/depåbank	Antal aktier	Andel aktier och röster, %																					
Gösta Welandson med bolag	25 786 002	14,2																					
Länsförsäkringar Fonder	10 222 892	5,6																					
BNP Paribas Investment Partners	9 231 088	5,1																					
Totalt tio största aktieägarna	67 813 198	37,3																					
Övriga aktieägare	114 189 554	62,7																					
Totalt	182 002 752	100,0																					
B.7	<i>Utvald historisk finansiell information</i>	<p>Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende helår är hämtade från Kungsledens årsredovisningar för räkenskapsåren 2013–2015, som upprättats i enlighet med IFRS såsom de antagits av EU och reviderats av Bolagets revisor. De finansiella rapporterna i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende januari–december 2016 är hämtade från Kungsledens bokslutskommuniké för perioden januari–december 2016, som är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén är inte översiktligt granskad eller reviderad av Bolagets revisor.</p> <p>Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Kungsledens uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning.</p>																					



B.7	Utvald historisk finansiell information (forts)	KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG				
		1 jan-31 dec 2016	1 jan-31 dec 2015	1 jan-31 dec 2014	1 jan-31 dec 2013	
		MSEK				
		Hyresintäkter ¹⁾	2 422	2 314	2 193	2 224
		Övriga intäkter ²⁾	7	-	-	-
		Fastighetskostnader ³⁾	-827	-769	-703	-923
		Driftnetto⁴⁾	1 602	1 545	1 491	1 301
		Försäljnings-och administrations- kostnader	-112	-106	-101	-157
		Finansnetto				
		Finansiella intäkter	1	11	11	18
		Räntekostnader	-467	-459	-630	-554
		Resultatandelar i intresseföretag	-	24	-	-
		Övriga finansiella kostnader	-34	-50	-41	-61
			-500	-473	-660	-596
		Förvaltningsresultat	990	966	730	549
		Värdeförändringar				
		Resultat från försäljning Nordic Modular Group	-	24	-	-
		Resultat från fastighetsförsäljningar	32	11	73	8
		Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 658	970	930	48
		Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-321	176	-427	425
		Resultat före skatt	2 359	2 147	1 306	1 030
		Skatt				
		Aktuell skatt	0	-1 305	-1 610	-12
		Uppskjuten skatt	-490	-337	-355	-180
		Årets resultat från kvarvarande verksamhet	1 869	505	-659	838
		Avvecklad verksamhet				
		Avvecklad verksamhet: Nordic Modular, efter skatt	-	-	63	-
		Nedskrivning Nordic Modular	-	-	-157	-
		Avvecklad verksamhet: Hemsö- innehav, efter skatt	-	-	-	24
		Årets resultat	1 869	505	-753	862
		1) Avser nettoomsättning 2013 (varav hyresintäkter från fastigheter uppgick till 1 669 MSEK).				
		2) Särredovisas från 2016. Innan 2016 var övriga intäkter en del av hyresintäkter - fastigheter. Övriga intäkter med definition 2016 är 2015 76 MSEK; 2014 1 MSEK; 2013 15 MSEK.				
		3) Avser fastighetskostnader (fastigheter och modulbyggnader) samt kostnader för modulverkning 2013 (varav fastighetskostnader avseende fastigheter uppgick till 538 MSEK).				
		4) Avser bruttoreultat 2013 (varav driftnetto från fastigheter uppgick till 1 131 MSEK).				



B.7	Utväld historisk finansiell information (forts)	KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG				
		MSEK	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
		TILLGÅNGAR				
		<i>Anläggningstillgångar</i>				
		Förvaltningsfastigheter - fastigheter	29 169	27 470	19 612	20 338
		Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	-	1 509
		Övriga anläggningstillgångar	32	21	48	512
		Summa anläggningstillgångar	29 201	27 491	19 661	22 359
		<i>Omsättningstillgångar</i>				
		Kortfristiga fordringar	232	232	142	287
		Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader, rörelsefastigheter och övrigt	-	-	1 800	-
		Kassa och bank	57	441	1 437	323
		Summa omsättningstillgångar	289	673	3 379	610
		SUMMA TILLGÅNGAR	29 490	28 164	23 040	22 968
		EGET KAPITAL OCH SKULDER				
		Summa eget kapital	10 839	9 333	9 102	8 453
		Summa räntebärande skulder	16 511	17 456	11 675	12 879
		Summa ej räntebärande skulder	2 140	1 375	2 264	1 637
		SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 490	28 164	23 040	22 968
		KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG				
		MSEK	1 jan-31 dec 2016	1 jan-31 dec 2015	1 jan-31 dec 2014	1 jan-31 dec 2013
		Kassaflöde från rörelsen före förändring i rörelsekapital	1 007	-343	-509	480
		Förändringar i rörelsekapital	4	-184	727	-5 128
		Kassaflöde från rörelsen efter förändring i rörelsekapital	1 011	-527	218	-4 648
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86	-5 978	730	1 961
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 309	5 509	164	2 288
		Årets kassaflöde	-384	-996	1 112	-400
		Likvida medel vid årets början	441	1 437	323	721
		Kursdifferens i likvida medel	0	0	3	1
		Likvida medel vid årets slut	57	441	1 437	323



B.7	Utväld historisk finansiell information (forts)	UTVALDA NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE				
		MSEK	1 jan-31 dec 2016	1 jan-31 dec 2015	1 jan-31 dec 2014	1 jan-31 dec 2013
		Fastighetsrelaterade nyckeltal				
		Direktavkastning, % ²⁾	5,7	6,6	7,5	6,5
		Ekonomisk uthyrningsgrad, % ³⁾	90,6	90,6	91,5	93,2
		Överskottsgrad, % ²⁾	65,9	66,8	68,0	67,8
		Area uthyrningsgrad, % ³⁾	86,6	87,8	87,3	88,7
		Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	9,4	9,4	8,5	6,8
		Finansiella nyckeltal				
		Avkastning på totalt kapital, % ²⁾	5,3	5,8	6,6	5,4
		Avkastning på eget kapital, % ²⁾	18,5	5,5	Neg	10,7
		Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	3,0	2,9	2,2	1,9
		Soliditet, % ²⁾	36,8	33,1	39,5	36,8
		Skuldsättningsgrad, ggr ²⁾	1,5	1,9	1,3	1,5
		Belåningsgrad, % ²⁾	56,4	61,9	52,2	61,7
		Data per aktie				
		Antal aktier vid periodens slut, antal ³⁾	182 002 752	182 002 752	182 002 752	136 502 064
		Genomsnittligt antal aktier, antal ³⁾	182 002 752	182 002 752	145 352 883	136 502 064
		Aktiens totalavkastning, % ²⁾	-1,2	9,7	33,7	24,9
		Aktiens direktavkastning, % ²⁾	3,5	2,5	2,2	2,3
		Förvaltningsresultat, SEK ¹⁾	5,44	5,31	5,02	4,02
		Årets resultat, SEK ¹⁾	10,27	2,78	-5,18	6,31
		Eget kapital, SEK ¹⁾	59,55	51,28	50,01	61,93
		EPRA NAV (långsiktigt substans- värde), SEK ²⁾	69,32	56,76	57,18	68,35
		Kassaflöde före förändring i rörelse- kapital, SEK	5,53	-1,88	-3,50	3,52
		Nyckeltalen för perioden januari-december 2016 är ej reviderade.				
		1) IFRS-nyckeltal, reviderat.				
		2) Alternativt nyckeltal, ej reviderat.				
		3) Icke-finansiellt nyckeltal.				
		DEFINITIONER				
		DEFINITIONER AV NYCKELTAL ENLIGT IFRS				
		Antal aktier vid periodens slut: Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.				
		Genomsnittligt antal aktier: Genomsnittligt antal aktier under perioden.				
		Utdelning (betald): Utdelningen under perioden.				
		DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE BERÄKNAS ENLIGT IFRS				
		Fastighetsrelaterade nyckeltal				
		Hyresintäkter, SEK: Debiterade hyror, hyrestilllägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.				
		Övriga intäkter, SEK: Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal. Ny definition från 2016 – låg tidigare som en del av hyresintäkter.				
		Hyresvärde, SEK: Hyresintäkter adderat med bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.				
		Direktavkastning, %: Driftnetto dividerat med genomsnittligt bokfört värde för fastigheter.				
		Ekonomisk uthyrningsgrad, %: Hyresintäkter dividerat med hyresvärde.				
		Överskottsgrad, %: Driftnetto dividerat med totala intäkter.				
		Area uthyrningsgrad, %: Uthyrd yta dividerat med uthyrningsbar yta.				
		Ekonomisk vakansgrad, %: Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor dividerat med hyresvärde.				
		Finansiella nyckeltal				
		Avkastning på totalt kapital, %: Driftnetto, resultat från fastighetsförsäljningar, försäljnings- och administrationskostnader, dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.				
		Avkastning på eget kapital, %: Periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.				



B.7	<i>Utvald historisk finansiell information (forts)</i>	<p>Räntetäckningsgrad, ggr: Periodens resultat före skatt, med återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, dividerat med finansiella kostnader.</p> <p>Soliditet, %: Eget kapital inklusive minoritetsintressen dividerat med totala tillgångar.</p> <p>Skuldsättningsgrad, ggr: Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> <p>Belåningsgrad, %: Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank dividerat med fastigheternas bokförda värde.</p> <p>Data per aktie</p> <p>Aktiens totalavkastning, %: Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen dividerat till aktiekursen vid periodens ingång.</p> <p>Aktiens direktavkastning, %: Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen dividerat med aktiekursen vid periodens utgång.</p> <p>Förvaltningsresultat, SEK: Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.</p> <p>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), SEK: Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt och skatterabatt erhållet i samband med förvärv, dividerat med antalet aktier vid periodens utgång.</p> <p>VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR</p> <p>Kungsledens förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar, skatt och avvecklad verksamhet, uppgick 2016 till 990 MSEK, en ökning med 24 MSEK jämfört med 2015, då det uppgick till 966 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från 505 MSEK 2015 till 1 869 MSEK 2016.</p> <p>Kungsledens förvaltningsresultat uppgick 2015 till 966 MSEK, en ökning med 236 MSEK jämfört med 2014, då det uppgick till 730 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från -659 MSEK 2014 (årets resultat efter skatt och avvecklade verksamheter var -753 MSEK under 2014) till 505 MSEK 2015.</p> <p>Kungsledens förvaltningsresultat uppgick 2014 till 730 MSEK, en ökning med 181 MSEK jämfört med 2013, då det uppgick till 549 MSEK. Periodens resultat efter skatt minskade från 838 MSEK 2013 till -659 MSEK 2014. Årets resultat efter skatt och avvecklade verksamheter minskade från 862 MSEK under 2013 till -753 MSEK under 2014.</p> <p>Den 2 februari 2017 offentliggjordes avsikten att genomföra föreliggande nyemission.</p>																																												
B.8	<i>Utvald proformaredovisning</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.																																												
B.9	<i>Resultatprognos</i>	<p>Tabellen nedan visar intjäningskapaciteten i Kungsledens fastighetsbestånd per den 31 december 2016.</p> <p>Intjäningskapaciteten 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 intjäningskapacitet. Intjäningskapaciteten är inte en prognos, utan ska betraktas som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål.</p> <p>Uppgifterna om intjäningskapaciteten beaktar ingen information eller bedömning avseende framtida vakanser, hyresutveckling eller värdeförändringar. Inte heller beaktas försäljningar och förvärv av fastigheter i intjäningskapaciteten om inte fastigheterna har frånträtts respektive tillträtts på bokslutsdagen.</p> <p>INTJÄNINGSKAPACITET</p> <table border="1" data-bbox="472 1653 1442 2022"> <thead> <tr> <th></th> <th>Summa exkl. projekt-fastigheter</th> <th>Projekt-fastigheter</th> <th>Summa fastigheter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antal fastigheter, st</td> <td>256</td> <td>13</td> <td>269</td> </tr> <tr> <td>Uthyrningsbar yta, tkvm</td> <td>2 451</td> <td>129</td> <td>2 580</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärde, MSEK</td> <td>2 515</td> <td>125</td> <td>2 640</td> </tr> <tr> <td>Hyresintäkter, MSEK</td> <td>2 313</td> <td>81</td> <td>2 394</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto, MSEK</td> <td>1 556</td> <td>26</td> <td>1 582</td> </tr> <tr> <td>Bokfört värde, MSEK</td> <td>27 860</td> <td>1 309</td> <td>29 169</td> </tr> <tr> <td>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</td> <td>92,0</td> <td>64,5</td> <td>90,7</td> </tr> <tr> <td>Area uthyrningsgrad, %</td> <td>87,5</td> <td>42,3</td> <td>85,2</td> </tr> <tr> <td>Överskottsgrad, %</td> <td>67,1</td> <td>32,5</td> <td>66,0</td> </tr> <tr> <td>Direktavkastning, %¹⁾</td> <td>5,6</td> <td>2,0</td> <td>5,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Driftnetto i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.</p>		Summa exkl. projekt-fastigheter	Projekt-fastigheter	Summa fastigheter	Antal fastigheter, st	256	13	269	Uthyrningsbar yta, tkvm	2 451	129	2 580	Hyresvärde, MSEK	2 515	125	2 640	Hyresintäkter, MSEK	2 313	81	2 394	Driftnetto, MSEK	1 556	26	1 582	Bokfört värde, MSEK	27 860	1 309	29 169	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	64,5	90,7	Area uthyrningsgrad, %	87,5	42,3	85,2	Överskottsgrad, %	67,1	32,5	66,0	Direktavkastning, % ¹⁾	5,6	2,0	5,4
	Summa exkl. projekt-fastigheter	Projekt-fastigheter	Summa fastigheter																																											
Antal fastigheter, st	256	13	269																																											
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 451	129	2 580																																											
Hyresvärde, MSEK	2 515	125	2 640																																											
Hyresintäkter, MSEK	2 313	81	2 394																																											
Driftnetto, MSEK	1 556	26	1 582																																											
Bokfört värde, MSEK	27 860	1 309	29 169																																											
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	64,5	90,7																																											
Area uthyrningsgrad, %	87,5	42,3	85,2																																											
Överskottsgrad, %	67,1	32,5	66,0																																											
Direktavkastning, % ¹⁾	5,6	2,0	5,4																																											



B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämplig. Revisionsanmärkningar saknas.
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämplig. Emittentens rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven.

AVSNITT C - VÄRDEPAPPER		
C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Stamaktier i Kungsleden (ISIN-kod SE0000549412).
C.2	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor, SEK.
C.3	<i>Antal aktier i emittenten</i>	Bolagets registrerade aktiekapital per dagen för detta prospekt uppgår till 75 834 480 SEK, fördelat på 182 002 752 stamaktier. Samtliga aktier är fullt betalda. Varje stamaktie har ett kvotvärde om 0,4167 SEK.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna</i>	Varje stamaktie berättigar till en röst på bolagsstämma. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning av nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag de förut äger. Samtliga stamaktier medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear Swedens försorg. Rätt till eventuell utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av stamaktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för inskränkningar i den fria överlåtbarheten.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Kungsledens stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya stamaktierna kommer även de stamaktier som ges ut i nyemissionen att handlas på Nasdaq Stockholm.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling.

AVSNITT D - RISKER		
D.1	<i>Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen</i>	<p>En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolaget och aktiens framtida utveckling. Nedan sammanfattas de huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade riskerna.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kungsledens resultat påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåerna. Hyresnivåerna och uthyrningsgraden påverkas bland annat av den ekonomiska tillväxten i Sverige, produktionstakten för nya lokaler samt förändringar i infrastruktur, sysselsättningsnivå samt befolkningsstruktur. Ekonomisk stagnation påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed förväntas leda till en minskad efterfrågan på lokaler, högre vakanser, minskad produktionstakt för nya lokaler och potentiellt lägre marknadshyror. Inflationen påverkar Bolagets fastighetskostnader och förändringar i ränta och inflation påverkar även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en negativ effekt på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas starkt av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Kungsleden verkar. Ekonomisk stagnation leder till minskad efterfrågan på lokaler med en potential för lägre hyresnivåer och högre vakans. Hur stor nyproduktionen av fastigheter är på de lokala marknaderna har en inverkan på hyresnivåer och vakanser. Hyresintäkterna påverkas även av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan ge upphov till koncentrationsrisker. Det finns en risk att Kungsledens hyresgäster inte fullgör sina åtaganden att betala avtalad hyra. Minskade hyresintäkter skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.



D.1	<p><i>Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen (forts)</i></p>	<p>Om hyresgäster inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det även leda till en ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det förhållandet att en eller flera av Kungsledens viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte Kungsleden kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster. Den generella hyresnivåriskens är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorerna kan påverka Bolaget negativt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Drifts- och underhållskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, renhållning, vatten, värme och snöröjning. Beräkningsgrunderna för tomträttsavgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar. För det fall Kungsleden inte kan erhålla kompensation för stigande driftskostnader eller inkomstbortfall skulle detta kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Oförutsedda händelser såsom skador på fastigheter eller extrema väderförhållanden skulle också kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Kungsledens rapporterade bokförda värden baseras på en intern värdering av varje fastighet där en individuell bedömning görs av det pris till vilket det anses möjligt att sälja fastigheten. Kungsleden redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde, vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande. Därutöver värderas fastigheterna regelbundet av externa värderare. Kungsledens resultat och finansiella ställning är således exponerade mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. En negativ utveckling av fastigheternas marknadsvärde skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Kungsleden är beroende av att erhålla erforderliga tillstånd från myndigheter för att utföra vissa projekt. Större, skräddarsydda projekt innefattar avsevärda investeringar, vilket ofta skulle kunna leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Kungsleden inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna. Vidare kan större byggnationer, ombyggnationer och renoveringar försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs varvid hyresgästerna kanske inte kan utnyttja lokalerna från den förväntade tidpunkten, vilket också skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. I den utsträckning Kungsleden inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall skulle detta kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Det finns en risk att bland annat statliga utredningar kan leda till förändringar i skattelagstiftningen som medför att fastighetsbolags, inklusive Kungsledens, skattesituation förändras, vilket skulle kunna ha en väsentligt negativ effekt på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även andra förändringar i skattelagstiftningen och rättspraxis, eventuellt med retroaktiv verkan, kan påverka Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. • Om Kungsleden inte lyckas refinansiera existerande kreditavtal eller erhålla ny finansiering på marknadsvillkor som ett resultat av en förändringar på kapitalmarknaderna eller av andra skäl, skulle detta kunna få en negativ inverkan på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Kungsleden använder räntederivat för de externa lån som löper med kort räntebindningstid. Om marknadsräntorna förändras, förändras även det verkliga värdet på derivaten. Förändringar i räntederivatens verkliga värde redovisas i resultaträkningen. Detta i sin tur kan ge en negativ effekt på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat.
D.3	<p><i>Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperna</i></p>	<p>Nedan sammanfattas de huvudsakliga riskerna relaterade till aktien och nyemissionen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risk och risktagande är en oundviklig del av aktieäggande. Kursen på Kungsledens aktie kan också påverkas av till exempel konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Kungsleden kan inte förutsäga på vilket sätt investerarnas intresse för Kungsleden kommer att utvecklas och det är inte säkert att en aktiv och likvid marknad för handel i Kungsledens aktier kommer att föreligga.



D.3	<i>Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperna (forts)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare kan påverka kursen på Bolagets aktie negativt. Därutöver skulle ytterligare nyemissioner av aktier att – liksom föreliggande nyemission – leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Detsamma gäller om emissioner riktas till andra än Bolagets aktieägare. • Utdelning får endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Kungsleden och med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som Kungsledens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Kungsledens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare påverkas Kungsledens möjligheter att lämna utdelning i framtiden av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det finns en risk att utdelningsbara medel ej kommer att finnas tillgängliga under något räkenskapsår. • Ett antal större aktieägare, däribland Gösta Welandson och Olle Florén, båda med bolag, och BNP Paribas Investment Partners, har förbundit sig att teckna sammanlagt omkring 21,6 procent av företrädesemissionen. Återstoden av företrädesemissionen är garanterad av Gösta Welandson med bolag. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av aktieägarna eller garantierna inte kommer att kunna uppfylla sina respektive garanti- eller teckningsåtaganden. Uppfylls inte ovannämnda åtaganden kan det inverka negativt på Kungsledens möjligheter att med framgång genomföra företrädesemissionen.
-----	--	---

AVSNITT E - ERBJUDANDE		
E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Nyemissionen kommer att tillföra Kungsleden högst 1 638 miljoner SEK före emissionskostnader. Från emissionsbeloppet kommer avdrag att göras för emissionskostnader som beräknas inte överstiga cirka 40 miljoner SEK (inklusive ersättning till emissionsgaranten om cirka 9,6 miljoner SEK).
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>Emissionslikviden kommer att användas för att:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Delfinansiera Kungsledens investeringsprogram avseende Bolagets befintliga portfölj om cirka 2–3 miljarder SEK mellan 2017 och 2019 2. Minska skuldsättningen för att uppnå en belåningsgrad i intervallet 50–55 procent i dagens marknadsläge 3. Ge utrymme för selektiva förvärv i linje med den strategiska planen <p>Kungsleden har under 2016 uppvisat en stark nyuthyrning om 216 miljoner SEK, vilket möjliggör lönsamma investeringar i hyresgästanpassningar och moderniseringar. Härutöver har Kungsleden en stark pipeline med om- och tillbyggnadsprojekt samt nybyggnation. Sammanlagt beräknas de planerade investeringarna uppgå till cirka 2–3 miljarder SEK under 2017–2019, med ett avkastningsmål på minst 6 procent. Investeringarna kommer att finansieras av nyemissionen tillsammans med kassaflöden från den operativa verksamheten samt lån.</p> <p>Vidare stärker nyemissionen Kungsledens balansräkning genom att öka soliditeten och minska belåningsgraden. Bolaget önskar en belåningsgrad i intervallet 50–55 procent i dagens marknadsläge, vilket kan jämföras med Kungsledens mål om 50–60 procent över en konjunkturcykel med ett riktvärde på 55 procent. Justerat för ett nyemissionsbelopp om 1 600 miljoner SEK uppskattar Bolaget att soliditeten hade uppgått till 40,0 procent och att belåningsgraden hade uppgått till 50,9 procent per den 31 december 2016. Vidare uppskattar Bolaget att räntetäckningsgraden kommer att stärkas över tid samt att de finansiella kostnaderna kommer att reduceras i och med nyemissionen.</p> <p>Nyemissionen skapar även utrymme för selektiva och kompletterande fastighetsförvärv i enlighet med Bolagets strategi, som exempelvis förvärvet av Emporia Office i Hyllie, Malmö i slutet av 2016.</p> <p>Sammantaget är det styrelsens bedömning att företrädesemissionen kommer att förbättra Kungsledens möjligheter att uppnå en attraktiv totalavkastning under en balanserad riskprofil för Bolagets aktieägare.</p> <p>Netto beräknas nyemissionen tillföra Kungsleden cirka 1 600 miljoner SEK.</p>



E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Kungslidens styrelse beslutade den 2 februari 2017, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission med företrädesrätt för Kungslidens aktieägare. Styrelsens beslut om nyemission godkändes vid en extra bolagsstämma den 6 mars 2017. Emissionsbeslutet innebär att Kungslidens aktiekapital ökas med högst 15 166 895,83 SEK genom utgivande av högst 36 400 550 nya stamaktier. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya stamaktierna i förhållande till det antal stamaktier de sedan tidigare äger. Avstämningsdag för rätt till deltagande i nyemissionen är den 8 mars 2017. De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Kungsliden får teckna en (1) ny stamaktie för varje fem (5) befintliga stamaktier i Kungsliden. I den utsträckning nya stamaktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som tecknat stamaktier utan företrädesrätt. Teckning ska ske under perioden från och med den 10 mars 2017 till och med den 24 mars 2017, eller den senare dag som bestäms av styrelsen. Teckningskursen har fastställts till 45 SEK per stamaktie.
E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	Kungslidens finansiella rådgivare i samband med nyemissionen är ABGSC, Kempen & Co och SEB. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank- finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Kungsliden för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Ett antal större aktieägare i Kungsliden – som tillsammans innehar aktier motsvarande omkring 21,6 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget – har åtagit sig att utnyttja sin företrädesrätt i nyemissionen och därmed teckna nya aktier motsvarande deras respektive ägarandel i Bolaget, dvs. motsvarande totalt omkring 21,6 procent av nyemissionen. Därutöver har Gösta Welandson med bolag garanterat teckning av ytterligare aktier till ett sammanlagt belopp om cirka 1 285 miljoner SEK, motsvarande cirka 78,4 procent av nyemissionen. Sammantaget uppgår de totala tecknings- och garantiåtagandena till 100 procent av nyemissionen.
E.5	<i>Säljare av värdepapperna och lock up-avtal</i>	De aktieägare som har ingått teckningsåtaganden (se E.4 ovan) har åtagit sig att, till och med den dag då nyemissionen slutligt registreras vid Bolagsverket, inte minska sina innehav i Bolaget.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Nyemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet stamaktier i Bolaget ökar från 182 002 752 till 218 403 302 stamaktier, vilket motsvarar en ökning om 20 procent. För de aktieägare som avstår att teckna stamaktier i nyemissionen uppkommer en utspädningseffekt om totalt 36 400 550 nya aktier, motsvarande 16,7 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter nyemissionen.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	Ej tillämplig; Emittenten ålägger inte investerare några avgifter eller skatter.



RISKFaktorER

En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolaget och aktiens framtida utveckling. Nedan beskrivs riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Kungsleden, utan särskild rangordning. Det gäller risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Kungsleden och/eller branschen och sådana som är av mer generell karaktär samt risker förenade med aktien och nyemissionen. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll. Redovisningen nedan gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan även medföra att aktierna i Kungsleden minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att aktieägare i Kungsleden förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Ytterligare faktorer som för närvarande inte är kända för Kungsleden, eller som för närvarande inte bedöms utgöra risker, kan också komma att ha motsvarande negativ påverkan.

Verksamhets- och branschrelaterade risker

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Kungsledens resultat påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåerna. Hyresnivåerna och uthyrningsgraden påverkas bland annat av den ekonomiska tillväxten i Sverige, produktionstakten för nya lokaler samt förändringar i infrastruktur, sysselsättningsnivå samt befolkningsstruktur. Sveriges ekonomi påverkas av ett flertal makroekonomiska faktorer och händelser i omvärlden. 2016 präglades av ett flertal uppmärksammade politiska händelser i världen, bland andra Storbritanniens folkomröstning om EU-utträde och Donald Trumps seger i det amerikanska presidentvalet. Hittills råder stor osäkerhet kring hur den amerikanska ekonomiska politiken och handelspolitiken framöver kommer att utformas.

Ekonomisk stagnation påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed förväntas leda till en minskad efterfrågan på lokaler, högre vakanser, minskad produktionstakt för nya lokaler och potentiellt lägre marknadshyror. Inflationen påverkar också Bolagets fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en negativ effekt på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

KONKURRENS

Bolagets framtida konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att

förutse framtida förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till befintliga och framtida marknadsbehov varför investeringar, omstruktureringar och/eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation kan behöva göras. Vidare konkurrensfaktorer kan vara konkurrenternas resurser och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar i hyresgästers behov. En ökad konkurrens skulle kunna få en negativ inverkan på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

HYRESINTÄKTER

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas starkt av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Kungsleden verkar. Ekonomisk stagnation leder till minskad efterfrågan på lokaler med en potential för lägre hyresnivåer och högre vakans. Hur stor nyproduktionen av fastigheter är på de lokala marknaderna har en inverkan på hyresnivåer och vakanser.

Hyresintäkterna påverkas även av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. Räkenskapsåret 2016 och 2015 uppgick hyresförlusterna till –1 miljon SEK respektive 1 miljon SEK. Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan ge upphov till koncentrationsrisker. Det finns en risk att Kungsledens hyresgäster inte fullgör sina åtaganden att betala avtalad hyra. Minskade hyresintäkter skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om hyresgäster inte alls, till exempel i samband med en konkurs, eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det även leda till en



ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kungsledens tio största hyresgäster per den 31 december 2016 svarade för 25 procent av de totala hyresintäkterna varav den största, ABB, svarade för 12 procent. Det förhållandet att en eller flera av Kungsledens viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte Kungsleden kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster. Den generella hyresnivåriskn är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorerna kan påverka Bolaget negativt.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, renhållning, vatten, värme och snöröjning. Vissa av dessa tjänster kan enbart köpas från ett fåtal aktörer, vilket kan påverka priset. Vidare drivs kostnaderna för el, värme och snöröjning av väderförhållanden. Förändrade elpriser kan påverka Kungsledens resultat.

Avgälden för Kungsledens fastigheter med tomträttsavtal omförhandlas vanligtvis med ett intervall av 10–20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skäligen realränta på markens uppskattade värde. Beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.

Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde har sin grund i politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet, samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor bärs av Kungsleden.

För det fall Kungsleden inte kan erhålla kompensation för stigande driftskostnader eller inkomstbortfall skulle detta kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Oförutsedda händelser såsom skador på fastigheter eller extrema väderförhållanden skulle också kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

TEKNISKA RISKER

Med teknisk risk förstås den risk som är förknippad med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå finns en risk att oförutsedda kostnader kan uppstå, vilka kan få en negativ inverkan på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FÖRSÄLJNING AV TILLGÅNGAR FÖR GENOMFÖRANDE AV KUNGSLEDENS STRATEGI

Kungsleden kan komma att sälja fastigheter eller fastighetsägande dotterbolag som inte utgör en del av Kungsledens strategiska innehav. Det finns en risk att sådana försäljningar kan komma att ske till köpeskillningar som understiger tillgångarnas bokförda värden. Om försäljningar sker under bokfört värde kan detta få en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

En del av Kungsledens löpande verksamhet utgörs av förvärv och avyttring av fastigheter och fastighetsägande bolag, vilket kan vara förenat med risker. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu till rimliga prisnivåer. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som Kungsleden fokuserar på kan antalet bolag och fastighetsportföljer till salu vara begränsat eller endast tillgängliga till ofördelaktiga villkor för Kungsleden. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som Kungsleden ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader än Kungsleden.

Framtida vakanser, hyresgästers oförmåga att betala, miljörelaterade omständigheter och tekniska brister är övriga exempel på transaktionsrelaterade risker. Vidare kan förvärv av bolag medföra legala och skattemässiga risker relaterade till historiska omständigheter i bolagen. Det är därför avgörande att organisationen besitter relevant erfarenhet av transaktioner och att externa rådgivare med relevant kompetens anlitas när det bedöms nödvändigt. I samband med fastighetstransaktioner finns således en risk att förvärvade verksamheter eller fastigheter kan få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

GARANTIANSPRÅK FRÅN PARTER SOM HAR FÖRVÄRVAT FASTIGHETER FRÅN KUNGSLEDEN

Koncernen har sedan 1 januari 2014 genomfört försäljningar av fastigheter och fastighetsägande bolag till ett totalt värde om cirka 3 940 miljoner SEK. Under flera av dessa försäljningsavtal finns fortfarande en möjlighet för respektive köpare att framställa garantianspråk. Om sådana anspråk uppkommer framöver kan detta få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FASTIGHETERS VÄRDE

Kungsledens rapporterade bokförda värden baseras på en intern värdering av varje fastighet där en individuell bedömning görs av det pris till vilket det anses möjligt att sälja fastigheten. Kungsleden redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde, vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande. Därutöver värderas fastigheterna regelbundet av externa värderare. Kungsledens resultat och finansiella ställning är således exponerade mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde.

På en fullt fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan, där priset huvudsakligen följer av fastighetens förväntade verksamhetsresultat och köparens avkastningskrav. Sjunkande efterfrågan, högre avkastningskrav och en negativ tillväxt leder till ett lägre marknadsvärde. En fastighets marknadsvärde kan dock vara svårt att fastställa på en marknad med låg omsättning. En negativ utveckling av fastigheternas marknadsvärde skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.



PROJEKTUTVECKLING

Byggandet av nya fastigheter samt ombyggnation och renovering av befintliga fastigheter är förknippat med risker. Kungsleden är beroende av att erhålla erforderliga tillstånd från myndigheter för att utföra den typen av projekt. Större, skräddarsydda projekt innefattar avsevärda investeringar, vilket ofta skulle kunna leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Kungsleden inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna. Vidare kan större byggnationer, ombyggnationer och renoveringar försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs varvid hyresgästerna kanske inte kan utnyttja lokalerna från den förväntade tidpunkten, vilket också skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. I den utsträckning Kungsleden inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall skulle detta kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MILJÖRISK

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Fastigheter påverkar miljön bland annat i samband med uppförande, användning, underhåll och den verksamhet som utförs i fastigheten. Enligt miljöbalken har den som bedriver en verksamhet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta denna efterbehandling är den som köpt fastigheten, och som vid köpet känt till eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Kungsleden för sanering av föroreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Det har inte gjorts någon fullständig utredning om eventuella föroreningar i Kungsledens fastighetsbestånd.

Det finns en risk att det finns miljöföroreningar som kan föranleda kostnader för Kungsleden, vilket i sin tur skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

NATURKATASTROFER OCH ANDRA OLYCKOR

Naturkatastrofer såsom översvämningar, stormar och bränder kan orsaka skador på de fastigheter som Kungsleden äger samt på den infrastruktur som Kungsleden är beroende av, vilket skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

ORGANISATORISK RISK

Kungsledens framtida utveckling är i stor utsträckning beroende av de ledande befattningshavarnas och övriga nyckelpersonernas erfarenhet, kunnande och engagemang. Kungsleden skulle kunna påverkas negativt om en eller flera nyckelpersoner sade upp sin anställning. Det finns också en risk att Kungsleden över tid inte kan rekrytera ny kvalificerad personal i den utsträckning som krävs eller är önskvärt. En obalans

i organisationen, till exempel på grund av att nyckelpersoner avslutar sina anställningar, skulle exempelvis kunna leda till att Kungsledens förmåga att hantera risker i verksamheten försämras, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

SKATTEPROCESSRISKER

Kungsleden är ett fastighetsförvaltande bolag som inom ramen för sin verksamhet köper och säljer fastigheter samt genomför andra omstruktureringar.

Kungsleden eftersträvar att alla transaktioner och beslut med skattekonsekvenser ska genomföras och redovisas i enlighet med de lagar och den praxis som finns vid varje deklARATIONstillfälle. Trots detta kan Skatteverket vara av en annan uppfattning och fattade beslut och vidtagna åtgärder kan få negativa skattemässiga konsekvenser. Även om Kungsleden för närvarande inte känner till att Skatteverket skulle ha gjort en annan bedömning än Kungsleden, kan Kungsleden i framtiden bli föremål för utredningar av Skatteverket som skulle kunna leda till upptaxering och retroaktiv skattebelastning.

FÖRÄNDRAD LAGSTIFTNING

Förändrad skattelagstiftning

Det pågår för närvarande en översyn av företagsskattelagstiftningen inom ramen för olika utredningar och projekt.

Bland annat tillsatte regeringen en utredning i juni 2015 för att kartlägga och analysera den sammantagna skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen. Utredningen ska se över den nuvarande möjligheten att avyttra fastigheter skattefritt genom bolag, så kallad paketering. Även frågan huruvida fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undgå stämpelskatt ska utredas. Utredningen ska redovisas senast den 31 mars 2017. Hur eventuell ny lagstiftning kan komma att se ut och när den kan förväntas träda ikraft är för närvarande oklart.

Vidare utreds regelverket kring avdrag för räntekostnader. I juni 2014 presenterade den dåvarande regeringen ett omfattande förslag om ett nytt bolagsskattesystem som syftade till att öka neutraliteten i skattebehandlingen av eget kapital och skulder genom att begränsa avdragsrätten för räntekostnader. De föreslagna reglerna blev dock hårt kritiserade under remissförfarandet. Utredningens föreslagna regler trädde därför inte ikraft. Regeringen meddelade istället att ett omarbetat förslag skulle beredas och att även detta skulle komma att remissbehandlas. Något förslag har dock ännu inte kommit. Sedan regeringen presenterade sitt förra förslag har det inom EU under 2016 antagits ett direktiv som innehåller krav på regler som påverkar avdragsrätten för bl.a. ränteutgifter och andra finansiella utgifter (Rådets direktiv (EU) 2016/1164 av den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion). De ränteavdragsbegränsningsregler som föreslås i direktivet innebär förenklat och i huvudsak att endast ett på visst sätt definierat negativt finansnetto är avdragsgillt upp till 30 procent av rörelseresultatet före räntor, skatter, ned- och avskrivningar samt amortering (EBITDA). De föreslagna reglerna i direktivet ansluter nära till de principer som rekommenderats i slutrapporten för Action 4 inom OECD:s pågående projekt mot urholkning av skattebasen och överföring av vinster (det s.k. BEPS-projektet), även om vissa skillnader finns.



Medlemsstaterna ska senast den 31 december 2018 anta och offentliggöra de lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa direktivet. Bestämmelserna ska sedan tillämpas från och med den 1 januari 2019. Medlemsstater som redan har specifika ränteavdragsregler som är lika effektiva som de föreslagna reglerna får dock fortsätta tillämpa dessa fram till dess att OECD når en överenskommelse om en miniminorm, dock som längst till och med den 1 januari 2024.

Det återstår att se hur Sverige väljer att implementera direktivet, som endast ger en miniminivå för medlemsländerna att förhålla sig till. Sverige kan välja att implementera strängare regler. Även om inget kan sägas med säkerhet är det dock sannolikt att det förslag på nya ränteavdragsbegränsningsregler som är att vänta från regeringen till sin konstruktion kommer att likna det förslag som finns i direktivet. Hur förslaget från regeringen slutligen kan komma att se ut och när det kan förväntas är dock för närvarande osäkert.

Ovan nämnda projekt och utredningar kan leda till förändringar i skattelagstiftningen som medför att fastighetsbolags, inklusive Kungsledens, skattesituation förändras, vilket skulle kunna ha en väsentligt negativ effekt på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även andra förändringar i skattelagstiftningen och rättspraxis, eventuellt med retroaktiv verkan, kan påverka Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Förändringar i redovisningsregler

Antagande av nya lagar och föreskrifter och ändringar i befintliga regelverk, till exempel gällande redovisning, kan leda till oförutsebarhet och öka risken för att Bolagets tolkning av gällande rätt inte är korrekt. En förändring av redovisningsregler kan även retroaktivt påverka Kungsledens redovisning av transaktioner som har slutförts innan ändringen träder i kraft och framtida ändringar av redovisningsreglerna liksom ifrågasättandet av aktuell redovisningspraxis kan få en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Övriga förändringar

Övriga förändringar i lagstiftning eller praxis exempelvis inom hyres-, förvärvs- eller miljöområdet kan få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

OTILLRÄCKLIGT FÖRSÄKRINGSSKYDD

Bolagets försäkringsskydd är begränsat och kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis Bolagets fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Kungsleden att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom en risk för att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Oförsäkrade

förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

TVISTER OCH RÄTTSLIGA FÖRFARANDE

Inom ramen för den löpande verksamheten blir Kungsleden från tid till annan föremål för tvister, krav och administrativa förfaranden. Kungsleden kan i framtiden komma att bli föremål för sådana tvister, krav och administrativa förfaranden. Ett ogynnsamt utfall i sådana processer skulle kunna resultera i betydande böter, skadestånd och/eller negativ publicitet för Bolaget och därmed kunna ha en negativ inverkan på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FINANSIELLA RISKER

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns i derivatavtalen, vid utgivande av säljarreverser samt vid placeringen av likviditet. Det finns även en risk att en köpare inte fullgör sina skyldigheter gentemot Bolaget i samband med att Bolaget säljer fastigheter. Risken att hyresgäster inte betalar hyra är också en motpartsrisk. Kungsleden är beroende av att Bolagets hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Det finns en risk att Kungsledens motparter ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Vid utgivandet av säljarreverser finns det en risk att motparten inte betalar ränta och amortering av lånebeloppen. Om Bolagets åtgärder för att hantera kreditrisker och till exempel motverka uteblivna hyres-, försäljnings- eller andra intäkter inte är tillräckliga skulle detta kunna få en negativ effekt på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att finansiering inte kan erhållas eller endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor. Att inte ha tillgång till finansiering skulle kunna innebära en väsentlig finansiell risk för ett fastighetsbolag.

Koncernens tillgångar finansieras huvudsakligen genom externa lån och eget kapital. Koncernens upplåning består för närvarande av bilaterala låneavtal med nordiska banker, lån från livbolag, tre syndikerade bankkreditfaciliteter, icke säkerställda obligationslån och företagscertifikat emitterade under uppriktat certifikatprogram.

Pant i fastigheter, koncerninterna lånereverser och dotterbolagsaktier såväl som borgensåtagande från moderbolag används vanligen som säkerhet vid bankfinansiering. Låneavtalen kan inkludera finansiella åtaganden relaterade till räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet.

Kungsleden är beroende av sin förmåga att refinansiera existerande kreditavtal vid förfallodagen och att erhålla ytterligare finansiering på marknadsvillkor i samband med exempelvis fastighetsförvärv. Om Kungsleden inte lyckas refinansiera existerande kreditavtal eller erhålla ny finansiering på marknadsvillkor som ett resultat av förändringar på kapitalmarknaderna eller av andra skäl, skulle detta kunna få en negativ inverkan på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat.



Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att klara löpande betalningsåtaganden. Kungsleden är beroende av sin förmåga att hantera kortfristiga fluktuationer i kassaflöden och oförutsedda större betalningsförpliktelser. En situation där Kungsleden är oförmöget att uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot sina borgenärer på grund av bristande likviditet skulle kunna få en negativ inverkan på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Vidare skulle det kunna leda till att Kungsleden i förtid tvingas återbetala existerande finansiering, vilket i sin tur skulle kunna få en negativ inverkan på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Kungsledens kapitalstruktur medför att räntekostnader för externa lån är en av de huvudsakliga kostnadsposterna. Ränterisk definieras som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Ränterisk uppkommer i Kungsledens verksamhet när finansiering sker med kort räntebindningstid. Detta medför en osäkerhet i hur stor finansieringskostnaden kommer att bli i framtiden. Kungsleden kan komma att ändra strukturen på den derivatportfölj som används för ränteriskhantering i syfte att uppnå önskade finansiella effekter. Detta kan leda till att Koncernen blir mer känslig för förändringar i den korta räntan, vilket i sin tur vid en ogynnsam ränteutveckling skulle kunna få en negativ inverkan på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Stigande marknadsräntor kan medföra att Kungsledens räntekostnader ökar, vilket innebär att Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat skulle kunna påverkas negativt.

Risk relaterad till värdet på derivatinstrument

Kungsleden använder räntederivat för de externa lån som löper med kort räntebindningstid. Om marknadsräntorna förändras, förändras även det verkliga värdet på derivaten. Förändringar i räntederivatens verkliga värde redovisas i resultaträkningen. Detta i sin tur kan ge en negativ effekt på Kungsledens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till aktien och nyemissionen

AKTIENS UTVECKLING

Risk och risktagande är en oundviklig del av aktieäggande. Eftersom en aktie både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare får tillbaka investerat kapital. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller prognostiserade resultat, förändringar i resultatprognoser, oförmåga att nå analytikernas vinstförväntningar, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Kursen på Kungsledens aktie kan också påverkas av till exempel konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Kungsleden kan inte förutsäga på vilket sätt investerarnas intresse för Kungsleden kommer att utvecklas och det är inte

säkert att en aktiv och likvid marknad för handel i Kungsledens aktier kommer att föreligga. Det är omöjligt för ett enskilt bolag att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs, varför varje investeringsbeslut avseende aktier bör föregås av en noggrann analys.

TECKNINGSRÄTTER OCH BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA)

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Kungsleden erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 24 mars 2017 eller säljer dem senast den 22 mars 2017. Efter den 24 mars 2017 kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och de BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbildningen för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

FRAMTIDA FÖRSÄLJNING AV STÖRRE AKTIEPOSTER SAMT YTTERLIGARE NYEMISSIONER

Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare kan också påverka kursen på Bolagets aktie negativt. Därutöver skulle ytterligare nyemissioner av aktier att – liksom föreliggande nyemission – leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Detsamma gäller om emissioner riktas till andra än Bolagets aktieägare.

FRAMTIDA UTDELNING

Utdelning får endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Kungsleden och med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som Kungsledens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Kungsledens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare påverkas Kungsledens möjligheter att lämna utdelning i framtiden av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer.

De nyemitterade aktierna medför rätt till utdelning från och med den första avstämningsdag som infaller efter det att nyemissionen registrerats hos Bolagsverket. Det finns en risk att utdelningsbara medel ej kommer att finnas tillgängliga under något räkenskapsår.

EJ SÄKERSTÄLLDA TECKNINGS- OCH GARANTIÅTAGANDEN

Ett antal större aktieägare, däribland Gösta Welandson och Olle Florén, båda med bolag, och BNP Paribas Investment



Partners, har förbundet sig att teckna sammanlagt omkring 21,6 procent av företrädesemissionen. Återstoden av företrädesemissionen är garanterad av Gösta Welandson med bolag. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av aktieägarna eller garanterna inte kommer att kunna uppfylla sina respektive garanti- eller teckningsåtaganden. Uppfylls inte ovannämnda åtaganden kan det inverka negativt på Kungsledens möjligheter att med framgång genomföra företrädesemissionen.

SÄRSKILDA RISKER FÖR UTLÄNDSKA AKTIEÄGARE

Kungsledens aktie är endast noterad i SEK och eventuell utdelning kommer att betalas i SEK. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutan.

Om Kungsleden i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare kan aktieägare i vissa länder vara föremål för begränsningar som innebär att de inte kan delta i sådana nyemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att utöva sådan företrädesrätt om inget undantag från registreringskraven enligt Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan också påverkas på motsvarande sätt. I den utsträckning som aktieägare i andra jurisdiktioner än Sverige inte kan teckna nya aktier i eventuella företrädesrättsemissioner kommer deras proportionella ägande i Kungsleden att minska.

Bolaget bedömer att det sannolikt kan klassificeras som ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. *passive foreign investment company*) ("PFIC") enligt amerikanska federala inkomstskatteregler, vilket skulle kunna få negativa inkomstskatteeffekter för amerikanska investerare i Bolaget.

Bolaget bedömer att det sannolikt utgör ett PFIC under innevarande taxeringsår och under en överskådlig framtid. Om Bolaget klassificeras som ett PFIC kan detta föranleda negativa inkomstskatteeffekter i USA för amerikanska investerare, såsom ett utökat eller accelererat ansvar för amerikansk federal inkomstskatt.



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I KUNGSLEDEN

Kungsledens styrelse beslutade den 2 februari 2017, under förutsättning av bolagsstämans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission med företrädesrätt för Kungsledens aktieägare. Styrelsens beslut om nyemission godkändes vid en extra bolagsstämma den 6 mars 2017.

Emissionsbeslutet innebär att Kungsledens aktiekapital ökas med högst 15 166 895,83 SEK genom utgivande av högst 36 400 550 nya stamaktier. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya stamaktierna i förhållande till det antal stamaktier de sedan tidigare äger. Avstämningsdag för rätt till deltagande i nyemissionen är den 8 mars 2017. De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Kungsleden får teckna en (1) ny stamaktie för varje fem (5) befintliga stamaktier i Kungsleden. I den utsträckning nya stamaktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som tecknat stamaktier utan företrädesrätt i enlighet med vad som anges i avsnittet *Villkor och anvisningar*. Sådan tilldelning ska i första hand ske till dem som även tecknat stamaktier med stöd av teckningsrätter. Teckning ska ske under perioden från och med den 10 mars 2017 till och med den 24 mars 2017, eller den senare dag som bestäms av styrelsen samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnittet *Villkor och anvisningar*.

Teckningskursen har fastställts till 45 SEK per stamaktie, vilket innebär att nyemissionen, om den fulltecknas, sammanlagt tillför 1 638 miljoner SEK före emissionskostnader.¹⁾

Aktieägare som väljer att inte delta i nyemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till 16,7 procent, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

Avsiktsförklaringar, teckningsåtaganden och emissionsgarantier²⁾

Ett antal större aktieägare, däribland Gösta Welandson och Olle Florén (båda med bolag) och BNP Paribas Investment Partners, som tillsammans innehar omkring 21,6 procent av aktierna och rösterna i Kungsleden har åtagit sig att teckna nya aktier motsvarande sina respektive *pro rata*-andelar av nyemissionen. Därutöver har Gösta Welandson med bolag garanterat teckning av ytterligare aktier motsvarande 78,4 procent av nyemissionen. Nämda aktieägare har följaktligen åtagit sig att teckna respektive garanterat teckning av aktier motsvarande 100 procent av nyemissionen.³⁾ Vidare har Alfred Berg⁴⁾, som representerar omkring 1,4 procent av aktierna och rösterna i Kungsleden, meddelat sin avsikt att teckna nya aktier motsvarande sin *pro rata*-andel av nyemissionen.

Härmed inbjuds aktieägarna i Kungsleden att med företrädesrätt teckna nya aktier i Kungsleden i enlighet med villkoren i detta prospekt.

Stockholm den 8 mars 2017

Kungsleden AB (publ)
Styrelsen

1) Från emissionsbeloppet om högst 1 638 miljoner SEK kommer avdrag att göras för emissionskostnader som beräknas inte överstiga cirka 40 miljoner SEK (inklusive ersättning till emissionsgaranten om cirka 9,6 miljoner SEK). Netto beräknas nyemissionen tillföra Kungsleden cirka 1 600 miljoner SEK.

2) Se även *Teckningsåtaganden och emissionsgarantier* i avsnittet *Legala frågor och kompletterande information*.

3) Varken teckningsåtagandena eller emissionsgarantierna är säkerställda. Se *Ej säkerställda tecknings- och garantiåtaganden* i avsnittet *Risikfaktorer*.

4) Genom fonderna Alfred Berg Fastighetsfond Norden, Alfred Berg Hållbar Tillväxt Sverige och Alfred Berg Sverige Plus.



BAKGRUND OCH MOTIV

Kungsledens fastighetsportfölj har under de senaste åren koncentrerats geografiskt mot tillväxtregioner, färre orter och ett fokus på segmentet kontor. 79 procent av fastighetsbeståndet ligger i dag i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Kontor utgör 65 procent av portföljen. År 2016 presenterade Kungsleden en ny affärsplan, Kungsleden 2020. Med utgångspunkt i den strategi som introducerades 2013, fokuserar den nya planen på tillväxt med kvalitet, renodling och förädling av fastighetsportföljen och finansiell stabilitet för att möjliggöra attraktiv totalavkastning. Inom ramen för Kungsleden 2020 är målet att förvaltningsresultatet ska höjas genom ökat driftnetto i befintligt fastighetsbestånd och genom att växa portföljen genom investeringar och selektiva fastighetsförvärv.

Under planen Kungsleden 2020 ska optimeringen av fastighetsportföljen fortsätta genom att Kungsleden avyttrar icke-strategiska fastigheter runt om i landet och återinvesterar i kontorsfastigheter i Sveriges tillväxtregioner. Värde ska skapas i dag och med verkan i framtiden genom att aktivt sälja av den stora potentialen av bostadsbygrätter i Bolagets bestånd. Rent operationellt eftersträvar Kungsleden att samla fastigheter i kluster: utvalda områden med stark tillväxt, drivkraft och hög tillgänglighet samt en lämplig blandning av attraktiva lokaler. Klusterstrategin gör det möjligt att stärka kunderbudandet och uppnå synergier i förvaltningsarbetet. Kungsledens elva kluster utgör 63 procent av hela fastighetsportföljens värde.

Användning av emissionslikviden

Tillförd likvid från företrädesemissionen planeras att användas för att verkställa ovan beskrivna strategi. Följaktligen kommer emissionslikviden att användas för att:

1. Delfinansiera Kungsledens investeringsprogram avseende Bolagets befintliga portfölj om cirka 2–3 miljarder SEK mellan 2017 och 2019
2. Minska skuldsättningen för att uppnå en belåningsgrad i intervallet 50–55 procent i dagens marknadsläge
3. Ge utrymme för selektiva förvärv i linje med den strategiska planen

Kungsleden har under 2016 uppvisat en stark nyuthyrning om 216 miljoner SEK, vilket möjliggör lönsamma investeringar i hyresgästanpassningar och moderniseringar. Härutöver har Kungsleden en stark pipeline med om- och tillbyggnadsprojekt samt nybyggnation. Sammanlagt beräknas de planerade investeringarna uppgå till cirka 2–3 miljarder SEK under 2017–2019, med ett avkastningsmål på minst 6 procent. Investeringarna kommer att finansieras av nyemissionen tillsammans med kassaflöden från den operativa verksamheten samt lån.

Vidare stärker nyemissionen Kungsledens balansräkning genom att öka soliditeten och minska belåningsgraden. Bolaget önskar en belåningsgrad i intervallet 50–55 procent i dagens marknadsläge, vilket kan jämföras med Kungsledens mål om 50–60 procent över en konjunkturcykel med ett riktvärde på 55 procent. Justerat för ett nyemissionsbelopp om 1 600 miljoner SEK uppskattar Bolaget att soliditeten hade uppgått till 40,0 procent och att belåningsgraden hade uppgått till 50,9 procent per den 31 december 2016. Vidare uppskattar Bolaget att räntetäckningsgraden kommer att stärkas över tid samt att de finansiella kostnaderna kommer att reduceras i och med nyemissionen.

Nyemissionen skapar även utrymme för selektiva och kompletterande fastighetsförvärv i enlighet med Bolagets strategi, som exempelvis förvärvet av Emporia Office i Hyllie, Malmö i slutet av 2016.

Sammantaget är det styrelsens bedömning att företrädesemissionen kommer att förbättra Kungsledens möjligheter att uppnå en attraktiv totalavkastning under en balanserad riskprofil för Bolagets aktieägare.

I övrigt hänvisar styrelsen till detta prospekt som upprättas med anledning av företrädesemissionen.

Styrelsen för Kungsleden är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att styrelsen för Kungsleden har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 8 mars 2017

Kungsleden AB (publ)
Styrelsen



VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Företrädesrätt och teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 8 mars 2017 var registrerade som aktieägare i Kungsleden har företrädesrätt att teckna nya stamaktier i nyemissionen.

Den som på avstämningsdagen var registrerad som aktieägare i Kungsleden erhåller en (1) teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd stamaktie. Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie. Endast ett helt antal aktier kan tecknas (det vill säga inga fraktioner).

Aktieägare som väljer att inte delta i nyemissionen kan komma att få sin ägarandel utspädd med upp till 36 400 550 stamaktier motsvarande cirka 16,7 procent av det totala antalet aktier, men har möjlighet att kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

Anmälan kan även göras för att teckna stamaktier som inte tecknats med stöd av teckningsrätter, se vidare *Teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter* nedan.

Teckningskurs

De nya stamaktierna emitteras till en teckningskurs om 45 SEK per ny stamaktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag vid Euroclear Sweden för fastställande av vilka som har rätt att erhålla teckningsrätter i nyemissionen var den 8 mars 2017. Sista dag för handel med aktier i Kungsleden inklusive rätt till deltagande i nyemissionen var den 6 mars 2017. Aktierna i Kungsleden handlas exklusive rätt till deltagande i nyemissionen från och med den 7 mars 2017.

Teckningstid

Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 10 mars 2017 till och med den 24 mars 2017. Styrelsen för Kungsleden har rätt att förlänga teckningsperioden, vilket – i förekommande fall – kommer att meddelas genom pressmeddelande så snart möjligt efter att sådant beslut har fattats.

Emissionsredovisning

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear Sweden för Kungsledens räkning förda aktieboken. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya stamaktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-/servicekonto kommer inte att skickas ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken förda särskilda

förteckning över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat vid bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning av och betalning för nya stamaktier ska istället ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

AKTIEÄGARE I VISSA OBEHÖRIGA JURISDIKTIONER

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya stamaktier till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder, se det i prospektet inledande avsnittet *Viktig information*. Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga stamaktier direktregistrerade på VP-/servicekonton med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Singapore eller USA eller någon annan jurisdiktion, i vilken det inte vore tillåtet att delta i nyemissionen, inte att erhålla några teckningsrätter eller tillåtas teckna nya stamaktier. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 10 mars 2017 till och med den 22 mars 2017 under beteckningen "KLED TR". SEB och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Vid försäljning av teckningsrätt övergår såväl den primära som den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0009606866.

Teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter ska ske under teckningsperioden, senast den 24 mars 2017. Efter teckningsperiodens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 24 mars 2017 kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:



- utnyttja teckningsrätterna för att teckna nya stamaktier senast den 24 mars 2017, eller enligt instruktioner från innehavarens förvaltare, eller
- sälja de teckningsrätter som inte ska utnyttjas senast den 22 mars 2017.

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARES TECKNING

Direktregistrerade aktieägares teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning och anmälan antingen genom användande av den förtryckta inbetalningsavin eller en särskild anmälningssedel enligt något av följande alternativ:

- Om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden avses utnyttjas ska den förtryckta vidhängande inbetalningsavin användas. Inga tillägg eller ändringar får göras på avin.
- Om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen avses utnyttjas för teckning av nya stamaktier ska anmälningssedeln märkt ”Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter” användas. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in till SEB på adressen nedan, ska betalning ske för de tecknade nya stamaktierna i enlighet med instruktion angiven på anmälningssedeln. Anmälningssedel kan beställas från SEB under kontorstid på telefon 08-639 27 50. Anmälningssedeln ska skickas till SEB, Emissioner R B6, 106 40 Stockholm eller lämnas till något av SEB:s kontor i Sverige. Anmälningssedeln ska vara SEB tillhanda senast den 24 mars 2017.

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE SOM INTE ÄR BOSATTA I SVERIGE OCH SOM ÄR BERÄTTIGADE ATT TECKNA NYA STAMAKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som är berättigade att teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter (det vill säga inte är föremål för de restriktioner som beskrivs under *Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner* ovan) och som inte kan använda den förtryckta inbetalningsavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

SEB
Emissioner R B6
106 40 Stockholm
IBAN-nummer: SE405000000058651005024
Bankkontonummer: 5865-10 050 24
SWIFT/BIC: ESSESESS

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-/servicekontonummer och referensen från emissionsredovisningen anges. Sista betalningsdag är den 24 mars 2017. Om betalning avser ett annat antal stamaktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället anmälningssedeln märkt ”Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter” användas, vilken kan beställas från SEB under kontorstid på telefon 08-639 27 50. Betalning ska ske enligt ovan angiven betalningsinstruktion.

Observera att referens från anmälningssedeln måste anges. Anmälningssedel ska vara SEB tillhanda på adressen ovan senast den 24 mars 2017.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARES TECKNING

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin eller sina förvaltare.

BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA)

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-/servicekonto. De nytecknade stamaktierna kommer att bokföras som BTA på VP-/servicekontot till dess att de nya stamaktierna har registrerats vid Bolagsverket. Nya stamaktier som tecknats med stöd av teckningsrätter förväntas registreras hos Bolagsverket omkring den 31 mars 2017. Därefter kommer BTA bokas om till stamaktier. Leverans av de nya stamaktierna väntas ske omkring den 11 april 2017. Någon VP-avi utsänds inte i samband med denna ombokning.

Handel med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 10 mars 2017 till och med den 5 april 2017. SEB och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA. ISIN-koden för BTA är SE0009606874.

Teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE OCH ÖVRIGA

Ansökan om teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningssedel, benämnd ”Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter”. Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Anmälningssedlar kan erhållas från något av SEB:s kontor i Sverige, SEB:s webbplats för prospekt (www.sebgroup.com/prospectuses), ABGSC:s webbplats (www.abgsc.com) under avsnittet pågående transaktioner samt på Kungsledens webbplats (www.kungsleden.se). Anmälningssedeln ska skickas till SEB, Emissioner R B6, 106 40 Stockholm eller lämnas till något av SEB:s kontor i Sverige. Anmälningssedeln ska vara SEB tillhanda senast den 24 mars 2017.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE OCH ÖVRIGA

Anmälan om teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne, eller om innehavet är/avses vara registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

TILDELNING AV NYA STAMAKTIER TECKNADE UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Om inte samtliga nya stamaktier tecknas med stöd av teckningsrätter kommer tilldelning av nya stamaktier inom ramen för nyemissionens högsta belopp att ske i följande ordning:



1. De som tecknat nya stamaktier med stöd av teckningsrätter (oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte) *pro rata* i förhållande till antalet nya stamaktier som tecknats med stöd av teckningsrätter.

2. Övriga som anmält intresse av att teckna stamaktier utan stöd av teckningsrätter, *pro rata* i förhållande till deras anmälda intresse (allmänheten i Sverige och kvalificerade investerare).

3. Den som lämnat emissionsgaranti avseende teckning av aktier.

I den mån tilldelning enligt ovan inte kan ske *pro rata* ska tilldelning ske genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter översänds avräkningsnota till direktregistrerade aktieägare och övriga med VP-/servicekonto. Tecknade och tilldelade nya stamaktier ska betalas kontant i enlighet med instruktion på avräkningsnotan, dock senast tre bankdagar från utskick av avräkningsnotan. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till de som ej tilldelats nya stamaktier. Ansökan om teckning av nya stamaktier är bindande. Om betalning ej görs i tid, kommer de nya stamaktierna överförs till annan. För det fall försäljningspriset är lägre än emissionskursen är den som först tilldelats de nya stamaktierna betalningsskyldig för hela eller delar av mellanskillnaden.

De nya stamaktierna kommer att levereras efter att erforderlig registrering skett vid Bolagsverket. Registrering beräknas ske omkring den 6 april 2017 och leverans beräknas ske omkring den 11 april 2017. Som bekräftelse på att nya stamaktier bokförts på VP-/servicekontot kommer en VP-avi att översändas till direktregistrerade aktieägare och förvaltare.

Rätt till utdelning

De nya stamaktierna berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stamaktierna införts i Bolagets aktiebok. Detta innebär att de nya stamaktierna kommer berättiga till sådan utdelning som Kungslidens årsstämma den 25 april 2017 fattar beslut om. Inför årsstämman har styrelsen för Kungsliden föreslagit en vinstutdelning på 2 kronor per aktie för verksamhetsåret 2016.¹⁾

Offentliggörande av utfallet i nyemissionen

Preliminärt teckningsresultat i nyemissionen förväntas offentliggöras omkring den 29 mars 2017 genom ett pressmeddelande från Kungsliden. Slutligt teckningsresultat förväntas offentliggöras omkring den 31 mars 2017.

Frågor

Direktregistrerade aktieägare och övriga är välkomna att vid frågor om nyemissionen kontakta Kungslidens call-center mellan kl. 8 och 18 på telefon 08-518 01 551 eller SEB:s emissionsavdelning mellan kl. 9 och 17 på telefon 08-639 27 50.

Handel med nya stamaktier

Kungslidens stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya stamaktierna kommer även de stamaktier som ges ut i nyemissionen att handlas på Nasdaq Stockholm. Sådan handel beräknas inledas omkring den 11 april 2017.

Oåterkallelig teckning

Kungsliden har inte rätt att avbryta nyemissionen. Teckning av nya stamaktier, vare sig om detta sker genom utnyttjande av teckningsrätter eller ej, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller förändra teckningen av de nya stamaktierna, såtillvida inte annat följer av detta prospekt eller av tillämplig lag.

Övrig information

För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare av nya stamaktier kommer Kungsliden att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan ansökan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att bedömas ha skett för ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i sådana fall att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för sådan likvid.

Beskattning

För information rörande beskattning, se avsnittet *Vissa skattefrågor i Sverige*.

Tidplan

Nedanstående tidplan anger och sammanfattar vissa viktiga datum avseende nyemissionen.

Första dag för handel med stamaktier exklusive rätt att erhålla teckningsrätter	7 mars 2017
Avstämningsdag för deltagande i nyemissionen	8 mars 2017
Teckningsperioden inleds	10 mars 2017
Handel med teckningsrätter inleds	10 mars 2017
Handel med BTA inleds	10 mars 2017
Handel med teckningsrätter avslutas	22 mars 2017
Teckningsperioden löper ut	24 mars 2017
Preliminärt teckningsresultat i nyemissionen offentliggörs	Omkring 29 mars 2017
Slutligt teckningsresultat i nyemissionen offentliggörs	Omkring 31 mars 2017
Handel med BTA avslutas	5 april 2017
Leverans av nya stamaktier	Omkring 11 april 2017
Handel med nya stamaktier inleds	Omkring 11 april 2017

Förvaltarregistrerade aktieägare och övriga bör i första hand kontakta sin eller sina förvaltare för ytterligare information om praktiska eller tekniska frågor om nyemissionen. För mer övergripande frågor om emissionen går det att kontakta Kungslidens call-center mellan kl. 8 och 18 på vardagar på telefon 08-518 01 551.

1) Baserat på det nya antalet aktier, efter nyemissionen.



MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en kortfattad introduktion till utvecklingen av Sveriges ekonomi samt de fastighetssegment i vilka Kungsleden är verksamt inom och en översiktlig beskrivning av den svenska fastighetsmarknaden. De uppgifter avseende marknadsförhållanden som anges i detta prospekt är Kungsledens samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Om inte annat anges är avsnittet nedan baserat på faktauppgifter inhämtade av Newsec Advice, en rådgivare inom fastighetsbranschen ("Newsec").

Konjunkturläget i svensk ekonomi

Tillväxten i Sverige har varit stark de senaste åren och för helåret 2015 ökade BNP med 4,1 procent.¹⁾ Tillväxten har mattats av något under 2016 men är fortsatt stark, pådriven bland annat av en stark byggsektor, stark inhemsk arbetsmarknad, lågt ränteläge, fortsatt stark investeringstrend, finanspolitiska stimuleringar och hög offentlig och privat konsumtion. Newsec bedömer att BNP-tillväxten för helåret 2016 uppgick till 3,3 procent.

Industrin har haft det något mer utmanande under 2016 än 2015. Tjänsteproduktionen fortsatte att växa men i något lägre takt än under 2015. Exporten har utvecklats relativt svagt under 2016 trots att kronan fortsatte att försvagas. Investeringarna fortsatte däremot uppåt och det är främst bostadsinvesteringar som har varit drivande med en mycket stark uppgång. Även hushållskonsumtionen växte men i något lägre takt än 2015 och detsamma gäller den offentliga konsumtionen.²⁾

Sysselsättningen ökade under 2016. I november 2016 var 74 000 fler personer sysselsatta än motsvarande månad 2015. Även sysselsättningsgraden har stigit något och låg i december 2016 på samma nivå som före finanskrisen, som negativt påverkade sysselsättningen 2009 och framåt. Minskningen av arbetslösheten fortsatte under 2016 men nedgången var inte lika kraftig som 2015, vilket förklaras av att arbetskraften har ökat i nästan samma takt som sysselsättningen.³⁾

Sveriges inflation steg något under 2016 efter att ha varit närmast obefintlig under ett par års tid, men ligger fortfarande under Riksbankens mål om två procent. Reporäntan är fortsatt låg och lämnades oförändrad på -0,5 procent vid det senaste penningpolitiska mötet den 14 februari 2017.⁴⁾ Riksbankens obligationsköp har minskat intresset från internationella aktörer att investera i svenska statsobligationer, vilket har satt press på den svenska kronan.

Sveriges ekonomi påverkas av ett flertal makroekonomiska faktorer och händelser i omvärlden. 2016 präglades av ett flertal uppmärksammade politiska händelser i världen, bland andra

Storbritanniens folkomröstning om EU-utträde och Donald Trumps seger i det amerikanska presidentvalet. Donald Trumps uttalanden om skattesänkningar och stora investeringar i infrastruktur har av marknaden hittills tolkats positivt då det kan ge ökad tillväxt på kort sikt. Hittills råder dock stor osäkerhet kring hur den amerikanska ekonomiska politiken och handelspolitiken kommer att utformas.

Trots viss turbulens i omvärlden visar Konjunkturinstitutets Barometerindikator att Sveriges befolkning har en positiv bild av svensk ekonomi. Hushållens syn på den egna ekonomin har inte varit så positiv som den är nu på över nio år.

UTBLICK 2017-2018 - FORTSATT STARK KONJUNKTUR I SVERIGE TROTS DÄMPAD TILLVÄXT

Det ökade förtroendet för svensk ekonomi väntas bidra till att konjunkturen i Sverige förstärks ytterligare och att arbetslösheten minskar under 2017-2018. Fortsatt svag konjunktur i Europa väntas däremot bidra till en relativt långsam löneutveckling och att svensk inflation når två procent först 2020. Enligt Konjunkturinstitutets uppfattning kommer Riksbanken därför att avvakta med att höja reporäntan till tredje kvartalet 2018.⁵⁾

Enligt Konjunkturinstitutets bedömning kommer BNP-tillväxten att mattas av till 2,2 procent 2017 och 2,0 procent 2018. Under dessa år väntas befolkningen samtidigt öka kraftigt, varför BNP per invånare endast väntas öka med 0,9 procent 2017 och 0,8 procent 2018, vilket är lågt ur ett historiskt perspektiv. Den förväntade inbromsningen i BNP-tillväxten beror framför allt på att tillväxten i den inhemska efterfrågan väntas bli lägre. Vidare väntas investeringar, som har ökat i snabb takt sedan 2014, växa långsammare. Även offentlig konsumtion väntas återgå mot mer normala ökningstakter. Under dessa år är det i stället främst exporten och hushållens konsumtion som väntas bidra till BNP-tillväxten.⁶⁾

1) SCB.

2) SCB-Indikatorer, Ekonomisk månadsöversikt nummer 12 2016.

3) SCB-Indikatorer, Ekonomisk månadsöversikt nummer 12 2016.

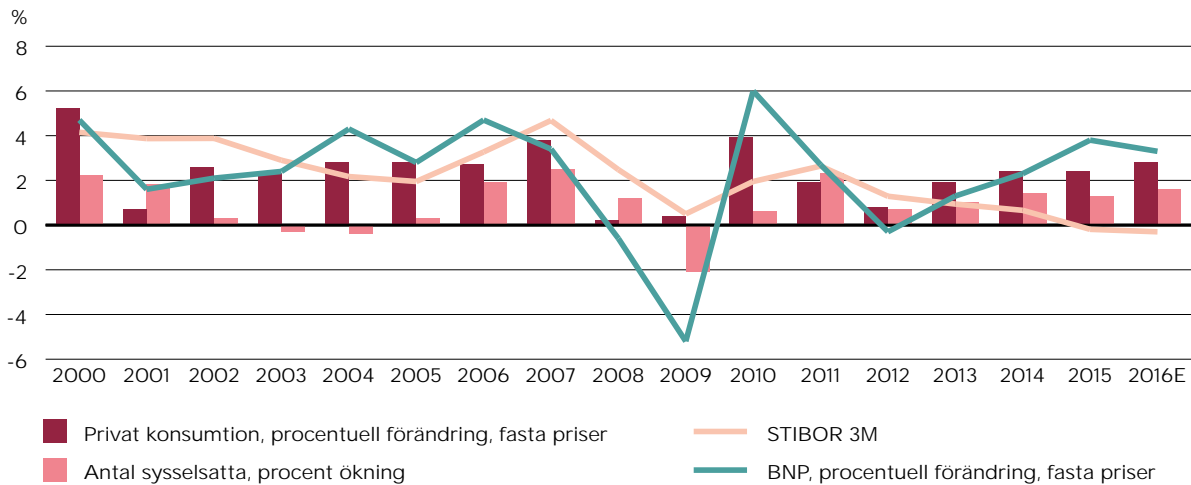
4) Riksbanken, Pressmeddelande: Reporäntan oförändrad på -0,50 procent, 15 februari 2017.

5) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget december 2016.

6) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget december 2016.



EKONOMISKA INDIKATORER - SVERIGE



Källa: Newsec, Swedbank

Diagram 1 visar tillväxtindikatorer för den svenska ekonomin under perioden 2000–2016. Privat konsumtion, sysselsättning och BNP-förändring beskrivs som årlig ökning/minskning i procent i förhållande till tidigare år. Tremånadersräntan (STIBOR 3M) beskrivs i procent vid varje givet tillfälle.

Totalavkastning		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016E
Sverige	Kontor	-3,4 %	-4,2 %	15,0 %	15,4 %	8,5 %	7,7 %	12,4 %	18,8 %	22,0 %
Sverige	Lager & industri	0,2 %	2,3 %	14,8 %	14,7 %	7,8 %	7,0 %	7,9 %	17,2 %	13,2 %
Sverige	Handel	-5,0 %	-3,0 %	13,1 %	14,2 %	3,0 %	3,8 %	9,8 %	13,6 %	13,0 %
Storstockholm (CBD, Central, Prime Suburb & Rest of Greater Stockholm)	Kontor	-4,8 %	-7,7 %	15,8 %	14,1 %	8,6 %	8,2 %	14,8 %	21,6 %	26,8 %
Storstockholm (Category A)	Lager & industri	-1,2 %	3,1 %	15,4 %	15,5 %	7,2 %	6,4 %	7,4 %	19,0 %	18,2 %
Storstockholm (CBD, Central, Prime Suburb & Rest of Greater Stockholm)	Handel	-5,5 %	-6,6 %	13,8 %	14,8 %	3,3 %	4,1 %	14,2 %	15,6 %	14,1 %
Göteborg Prime	Kontor	-1,5 %	-3,3 %	22,4 %	21,4 %	13,2 %	7,6 %	9,7 %	19,5 %	18,6 %
Göteborg Category A	Lager & industri	-0,2 %	2,1 %	13,9 %	14,4 %	7,8 %	6,9 %	8,1 %	18,9 %	15,4 %
Göteborg Prime	Handel	-8,3 %	-0,9 %	16,3 %	16,8 %	4,3 %	4,2 %	7,4 %	11,3 %	14,3 %
Malmö Prime	Kontor	8,6 %	0,6 %	20,5 %	17,6 %	9,4 %	6,9 %	7,2 %	14,9 %	12,8 %
Malmö - Category A	Lager & industri	0,8 %	3,9 %	17,6 %	14,7 %	10,7 %	7,0 %	7,3 %	16,0 %	11,6 %
Malmö Prime	Handel	-3,2 %	-1,5 %	7,9 %	11,9 %	2,8 %	2,3 %	4,5 %	9,3 %	12,6 %
Mälardalen - Other Major Cities	Kontor	-8,3 %	0,5 %	8,1 %	13,8 %	7,8 %	8,0 %	12,2 %	14,2 %	18,9 %
Mälardalen - Rest of Sweden - Category A	Lager & industri	2,5 %	4,0 %	18,2 %	12,8 %	8,1 %	6,8 %	8,4 %	14,5 %	11,0 %
Mälardalen - Other Major Cities	Handel	-1,0 %	-0,6 %	12,0 %	13,8 %	2,1 %	5,1 %	5,0 %	10,9 %	10,5 %

Diagram 2 visar totalavkastningen för kontor, handel samt lager och industrilokaler inom utvalda områden i Sverige mellan åren 2008 och 2015, samt förväntad totalavkastning för 2016. Totalavkastning definieras som summan av driftnetto för året och värdeförändringar minus investeringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar under samma period.



Utvecklingen i Kungsledens förvaltningsregioner

Utvecklingen för Kungsledens fastighetsbestånd påverkas i stor utsträckning av utvecklingen i de regioner där Kungsleden har sina fastigheter. För en beskrivning av utvecklingen i Kungsledens respektive förvaltningsregion, se *Kungsledens förvaltningsregioner (förvaltningsområden från 2017)* under avsnittet *Fastighetsbeståndet*.

Den svenska hyresmarknaden för kommersiella fastigheter

Hyresutvecklingen för lokaler styrs över tid av utbud och efterfrågan. Efterfrågan på lokaler påverkas av såväl allmänna konjunkturförändringar som den enskilda marknadens utveckling avseende exempelvis befolkning och sysselsättning. Utbudet av lokaler består av ytor i befintliga byggnader och påverkas huvudsakligen av tillkommande nyproducerade ytor.

KONTORSLOKALER

Totalavkastningen på kontorslokaler i Sverige var 18,8 procent 2015 och uppskattas ha stigit till 22,0 procent 2016. I Storstockholm var totalavkastningen 21,6 procent 2015 och uppskattas till 26,8 procent 2016. I Göteborg var totalavkastningen 19,5 procent 2015 och uppskattas till 18,6 procent 2016. I Malmö var totalavkastningen 14,9 procent 2015 och uppskattas till 12,8 procent 2016. I Mälardalen var totalavkastningen 14,2 procent 2015 och uppskattas till 18,9 procent 2016.

Marknadshyrorna för kontor utvecklades positivt under 2016 på flertalet delmarknader och främst i de tre Storstadsregionerna. Stockholmsmarknaden hade den starkaste hyres-tillväxten. Begränsat kontorsutbud har lett till ökad efterfrågan på i första hand perifera innerstadslägen samt bättre närförortslägen, där marknadshyrorna under 2016 har stigit med över 10 procent.

Hyresutvecklingen var positiv även i Göteborg och Malmö, om än med lägre tillväxttal än Stockholm. I regions-täder som exempelvis Västerås finns en stadig efterfrågan på moderna kontorsytor i centrala lägen och även där finns viss hyrestillväxt.

Newsec förväntar sig en fortsatt stark kontorshyresmarknad 2017, dock med måttligare ökningstakt jämfört med 2016.

INDUSTRI- OCH LAGERLOKALER

Totalavkastningen på industri- och lagerlokaler i Sverige var 17,2 procent 2015 och uppskattas till 13,2 procent 2016. I Storstockholm var totalavkastningen 19,0 procent 2015 och uppskattas till 18,2 procent 2016. I Göteborg var totalavkastningen 18,9 procent 2015 och uppskattas till 15,4 procent 2016. I Malmö var totalavkastningen 16,0 procent 2015 och uppskattas till 11,6 procent 2016. I Mälardalen var totalavkastningen 14,5 procent 2015 och uppskattas till 11,0 procent 2016.

Populära industri- och lagerlokaler ligger oftast nära större städer där en stor del av handeln sker och befolkningstillväxten är hög. De är också lokaliserade i direkt närhet till infrastruktur som motorvägar, järnvägar, hamnar och flygplatser.

En synlig trend i marknaden är efterfrågan på kortare hyreskontrakt. Hyresgäster efterfrågar kontrakt som löper i tre till sju år jämfört med tidigare medelkontraktlängd på mellan tio till tolv år. Den starka tillväxten i e-handel och svårigheten för framförallt mellanhänder att förutse framtida efterfrågan tros vara en av anledningarna till detta.¹⁾

Hyresnivån varierar med läget och byggnadens standard. Hyran för nyproducerade enheter är beroende av kostnaderna för byggnationen samt kostnaden för mark vilket gör att marknadshyran för befintliga industri- och lagerfastigheter varierar med efterfrågan.

HANDELSLOKALER

Totalavkastningen på handelslokaler i Sverige var 13,6 procent 2015 och uppskattas till 13,0 procent 2016. I Storstockholm var totalavkastningen 15,6 procent 2015 och uppskattas till 14,1 procent 2016. I Göteborg var totalavkastningen 11,3 procent 2015 och uppskattas till 14,3 procent 2016. I Malmö var totalavkastningen 9,3 procent 2015 och uppskattas till 12,6 procent 2016. I Mälardalen var totalavkastningen 10,9 procent 2015 och uppskattas till 10,5 procent 2016.

Marknadshyrorna för butikslokaler var stabila under 2016 och förväntas förbli så även framöver.

Detaljhandeln visade positiv tillväxt under 2016. Den växande befolkningen tillsammans med stigande trend mot e-handel har dock lett till hård konkurrens mellan olika typer av shopping-destinationer, vilket gör att faktorer som plats och kvalitet på lokaler blir allt viktigare för att locka både konsumenter och hyresgäster.²⁾

Handelsplatser har generellt ökat i storlek de senaste åren och köpcentra-lokaler hyrs ut till nya topphyror. Nybyggda och nyligen renoverade köpcentra i de mest attraktiva lägena utanför Stockholm ligger nu på samma hyresnivåer som topphyrorna i Stockholm Central Business District (CBD).³⁾

De senaste åren har det funnits ett ökat intresse för att utveckla stadskärnor. Eftersom många nya stora anläggningar har byggts utanför stadskärnorna, börjar många fastighetsutvecklare se till möjligheten att utveckla innerstaden för att konkurrera med de stora handelsplatserna.⁴⁾

Den svenska investeringsmarknaden för fastigheter

Den svenska fastighetsmarknaden är den fjärde mest likvida i Europa – endast Storbritannien, Tyskland och Frankrike har större och mer aktiva/likvida marknader. Investerare har varit fortsatt aktiva på den svenska fastighetsmarknaden under 2016, vilket bland annat återspeglas i den rekordstarka transaktionsvolymen (se *Diagram 3* nedan). Ett antal stora affärer har skett under 2016 och de höga nivåerna väntas bestå under 2017.

1) Savills. 2016, Spotlight Logistics Property Market.

2) Newsec Property Outlook Autumn 2016.

3) Newsec Property Outlook Autumn 2016.

4) Newsec Property Outlook Autumn 2016.



Internationellt intresse för den svenska fastighetsmarknaden

Internationella investerare upplever den svenska fastighetsmarknaden som transparent och välfungerande. Trots en lägre investeringsnivå under 2016 jämfört med 2015 är fler internationella aktörer intresserade av att komma in på marknaden. Internationella investerare har stått för en historiskt sett låg andel av transaktionerna under 2016, vilket förklaras av den ökade transaktionsvolymen relaterad till de svenska börsbolagen och pensionsfondernas intresse för investeringar i fastighetsmarknaden under året. Internationella aktörer har inte nått fram till avslut i försäljningsprocesserna, vilket ofta beror på att de är längre från marknaden och därmed har en sämre konkurrenskraft än de inhemska aktörerna.

Sjunkande avkastningskrav och god tillgång till finansiering

Avkastningskraven, som är den främsta faktorn som påverkar totalavkastningen på fastigheter, fortsatte att sjunka inom alla fastighetssegment under 2016 och nivåerna är ur ett historiskt perspektiv mycket låga.

Kapitalinflödena till den svenska fastighetsmarknaden var stora under 2016 och även tillgången till finansiering var god trots åtstramningar från bankerna. Många fastighetsbolag sökte under 2016 finansiering via obligationsmarknaden. Nya finansieringsformer – främst för toppfinansiering – har blivit en naturlig del av marknaden. Ett antal fastighetsbolag har dessutom sökt kapital via börserna.

Rekordstark transaktionsmarknad

Den svenska transaktionsmarknaden var mycket stark under 2016 med en total transaktionsvolym om 189 miljarder SEK (avseende affärer över 100 miljoner SEK), cirka 40 procent högre än 2015. Volymen är den högst uppmätta nivån någonsin på den svenska marknaden. Totalt genomfördes 336 affärer, jämfört med 299 affärer under 2015.

Den demografiska trenden med regional urbanisering och tillväxt i majoriteten av Sveriges kommuner har fått genomslag på transaktionsmarknaden. Drygt 50 procent av transaktionsvolymen under 2016 genomfördes i andra orter än Stockholm, Göteborg och Malmö. Storstockholm utgör cirka 30 procent av transaktionsvolymen. Det största fastighetssegmentet var kontorsfastigheter som utgjorde 29 procent.

Största nettoköpare under 2016 var börsnoterade fastighetsbolag. Även onoterade fastighetsbolag var mycket aktiva som köpare under året medan de största nettosäljarna under året var fastighetsutvecklare och fastighetsfonder.

Internationellt kapital stod för affärer motsvarande 35 miljarder SEK, jämfört med 38 miljarder SEK under 2015.

Under året genomfördes den näst största fastighetstransaktionen i Sverige någonsin. Castellum köpte Norrporten med ett fastighetsbestånd på 26 miljarder SEK.

Fortsatt hög volatilitet på den globala aktiemarknaden, brist på högavkastande alternativa placeringar och relativt god tillgång på kapital pekar enligt Bolagets bedömning mot fortsatt höga transaktionsvolym under 2017.

TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE, TRANSAKTIONER ≥ 100 MSEK

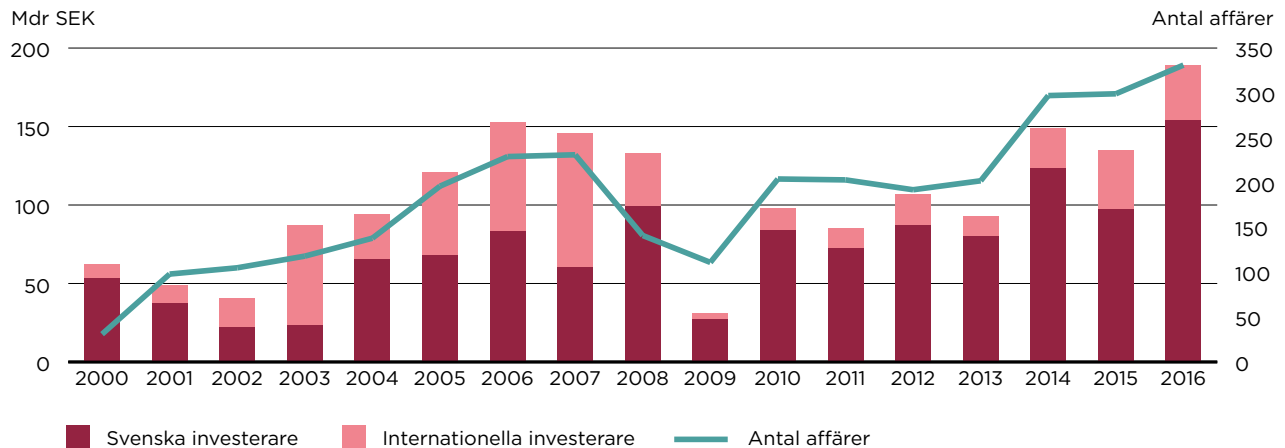


Diagram 3.



VERKSAMHETS- BESKRIVNING

Kungsleden i korthet

Kungsleden är ett fastighetsbolag med fokus på att långsiktigt äga, förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtregioner i Sverige och därigenom leverera attraktiv totalavkastning till Bolagets aktieägare.

Bolaget tillhandahåller lokaler inom segmenten kontor, industri/lager och handel. 79 procent av fastigheterna ligger i dag i fyra av Sveriges främsta tillväxtmarknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. 66 procent av fastighetsbeståndet utgörs av kontor och hyresgästerna utgör ett tvärsnitt av svenskt näringsliv.

Kungsleden samlar fastigheter i kluster – utvalda områden med en stark tillväxt och drivkraft, hög tillgänglighet nära knutpunkter och trafikleder samt en lämplig blandning av attraktiva lokaler. Klusterstrategin innebär att Bolaget kan stärka erbjudandet till hyresgästerna genom ökad kunskap om området, möjlighet att tillföra området den service hyresgästerna önskar samt komma närmare hyresgäster och presumtiva kunder genom en lokal närvaro. Dessutom möjliggör det för Kungsleden att som en tongivande aktör i området påverka stadsutvecklingsplaner och profilera området.

Milstolpar i Kungsledens historia

Företaget är sprunget ur 1990-talets bankkras och de statliga bolagen Retriva AB och Securum AB.

1993/1994 Kungsleden bildas som ett pantvårdsbolag i den statliga Retriva-koncernen i syfte att ansvara för tidigare Gota Banks fastigheter och fastighetspanter.

1997 I december 1997 avyttras Kungsleden från den dåvarande statliga huvudägaren, Agilia Holding AB, till ett antal institutionella investerare, vilket skapar långsiktigt trygga ägarförhållanden.

1999 Kungsleden noteras på Stockholmsbörsen och äger vid noteringen fastigheter för cirka 5 miljarder SEK.

2001/2002 Genom förvärv inriktade på samhällsfastigheter för cirka 2,2 miljarder SEK når Kungsleden en enligt Kungsledens bedömning marknadsledande position inom äldreboende. Portföljen av samhällsfastigheter utökas under kommande år i enlighet med Bolagets strategi.

2005 Kungsleden genomför en övertecknad nyemission i syfte att skapa den finansiella styrka som krävs för att kunna tillvarata attraktiva framtida förvärvsmöjligheter och förvärva Realia-koncernen. Realia-koncernen erbjuder tjänster för fastighetsförvaltning och fastighetsförmedling.

2007 Kungsleden förvärvar Nordic Modular Group (NMG) för cirka 918 miljoner SEK. Nordic Modular Group erbjuder uthyrning och försäljning av modulbyggnader.

2009 Kungsleden inleder renodlingen av sin portfölj av samhällsfastigheter och säljer hälften av dotterbolaget Hemsö till Tredje AP-fonden för cirka 2,3 miljarder SEK.

2011 Kungsleden förvärvar ett fastighetsbestånd för 3,6 miljarder SEK från NR Nordic & Russia Ltd. Fastigheterna var i huvudsak kontors- och industrifastigheter, flertalet i Västerås och med ABB som dominerande hyresgäst.

2012 Kungsleden säljer resterande aktier i Hemsö till Tredje AP-fonden och erhåller återbetalning av aktieägarlån från Hemsö. Den totala likvideffekten är cirka 3,3 miljarder SEK.

Gösta Welandson med bolag förvärvar sammanlagt drygt 13 procent av aktierna i Kungsleden och blir därmed Bolagets största aktieägare.

2013 Ett nytt Kungsleden börjar växa fram med ny VD, CFO, ledningsgrupp och en mer renodlad affärsstrategi med fokus på långsiktigt värdeskapande inom segmenten kontor, industri/lager samt handel i Sveriges tillväxtregioner. Året avslutas med att Bolaget tillträder 84 fastigheter som förvärvades i oktober från GE Capital Real Estate för cirka 5,5 miljarder SEK.

2014 I enlighet med Kungsledens nya strategi avyttras icke-strategiska fastigheter för 2,6 miljarder SEK. 65 procent av NMG säljs till Inter Ikea Investment och fyra kontorsfastigheter i Kista förvärvas för 2 miljarder SEK.

Negativ dom avseende skattemål hänförliga till 2004–2007 belastar resultatet med cirka 1,6 miljarder SEK.

Kungsleden genomför en övertecknad företrädesemission om cirka 1,6 miljarder SEK.

2015 Kungsleden säljer resterande 35 procent av NMG och frigör 330 miljoner SEK i likviditet.

Negativ dom avseende skattemål hänförliga till 2004–2007 belastar resultatet med cirka 1,3 miljarder SEK. Därmed var samtliga skattemål som totalt belastat Kungsledens resultat med 2,9 miljarder SEK under 2015 och 2016 avslutade.

Fastigheter för 5,8 miljarder SEK förvärvas – däribland ett nytt kluster i Gärdet/Frihamnen – och icke-strategiska fastigheter för 700 miljoner SEK avyttras.

2016 Renodling och koncentration av portföljen fortgår genom att fastigheter till ett värde av 1 021 miljoner SEK avyttras och fastigheten Emporia Office i Hyllie förvärvas till ett värde av 457 miljoner SEK.

Kungsleden emitterar för första gången företagscertifikat om 1 200 miljoner SEK.



Per den 31 december 2016 bestod Kungsledens fastighetsportfölj av 269 fastigheter till ett bokfört värde om 29 169 miljoner SEK och en total uthyrbar area på cirka 2 580 tusen kvadratmeter.

För räkenskapsåret 2016 redovisade Bolaget hyresintäkter om 2 422 miljoner SEK samt ett resultat efter skatt om 1 869 miljoner SEK. Den 31 december 2016 uppgick det totala antalet anställda till 110 personer. Kungsleden grundades 1994 och är noterat på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista.

Vision, affärsidé & affärsmodell

Kärnan i Kungsledens verksamhet är att erbjuda attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris till ett brett spektrum av företag och verksamheter i svenska tillväxtregioner.

VISION

Kungsleden ska skapa attraktiva platser som berikar människors arbetsdag.

AFFÄRSIDÉ

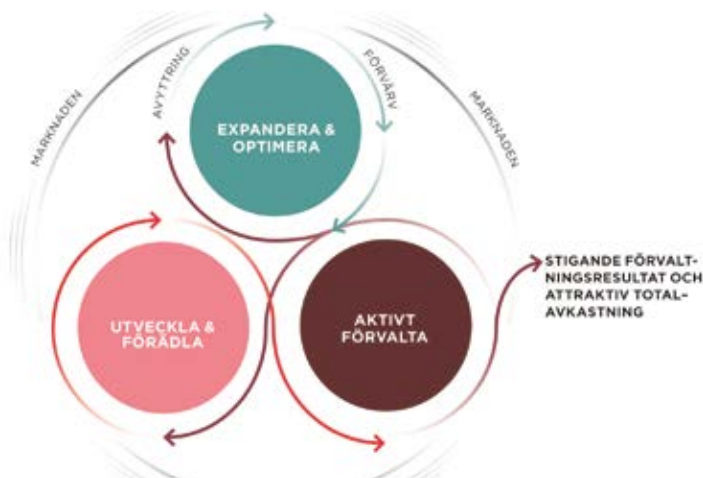
Kungsleden ska långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning.

KUNDERBJUDANDE

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

AFFÄRSMODELL

Kungsleden ska skapa långsiktiga värden för både aktieägare och kunder. Detta ska göras genom investering och utveckling av fastighetsbeståndet som aktivt förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Beståndet ska optimeras och expanderas i enlighet med Bolagets strategi i syfte att skapa en fastighetsportfölj som möter efterfrågan, stiger i värde och är förvaltningseffektiv. Hela verksamheten utgår från affärsmodellen som illustreras i *Figur 1* nedan.



Figur 1.

Aktivt förvalta

Grunden i Kungsledens verksamhet är att aktivt förvalta de fastigheter Bolaget äger. Kungsleden har en decentraliserad lokalt förankrad förvaltningsorganisation med god lokalkännedom. Organisationen följer aktivt efterfrågan i respektive område och har en nära dialog och goda relationer med hyresgästerna. Kungsledens prioriterade marknader är de fyra tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås, där 79 procent av beståndet finns.

Utveckla och förädla

Ett centralt inslag i långsiktigt fastighetsägande är att kontinuerligt utveckla och förädla fastighetsbeståndet. Det sker i form av om-, till- och/eller påbyggnad på befintliga fastigheter som syftar till att optimera användningsområden, utformningar och planlösningar. Vidare förädlar Kungsleden obebyggd mark och byggrätter, genomför nybyggnation samt utvecklar de områden som fastigheterna finns i tillsammans med externa parter som exempelvis kommuner. Denna typ av investeringar genomförs i syfte att förbättra Bolagets kassaflöde och därigenom öka fastigheternas värde.

Bolaget hade den 31 december 2016 fyra projekt i så kallat genomförandeskede, vilket innebär att investeringsbeslut har fattats och att byggnation har påbörjats. Under 2016 antogs också en strategi för hantering av befintliga och potentiella byggrätter för bostadsändamål i beståndet, se vidare *Strategi för hantering av bostadsbyggrätter och kommersiella byggrätter* nedan.

Expandera och optimera

Genom att fortsätta förvärva fastigheter med god potential i tillväxtmarknader och företrädesvis i befintliga kluster bygger Kungsleden en portfölj av hög kvalitet som lägger grunden för en långsiktigt attraktiv totalavkastning till Bolagets aktieägare.

I de prioriterade tillväxtmarknaderna har Kungsleden för närvarande elva kluster där Bolaget äger flera fastigheter och arbetar fokuserat för att utveckla hela områdets utformning. Läs mer om klusterstrategin under *Strategiska fokusområden*.

MÅL

Långsiktigt mål

Kungsledens långsiktiga mål är att vara Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Finansiella mål

- Soliditeten ska över tid vara minst 35 procent och ska inte understiga 30 procent.
- Belåningsgraden bör ligga i intervallet 50–60 procent över en konjunkturcykel med ett riktvärde på 55 procent. I dagens marknadsläge önskar Bolaget en belåningsgrad i intervallet 50–55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara mer än 2,5 gånger.
- Kungsleden ska över tid uppnå en högre avkastning på eget kapital än jämförbara börsnoterade fastighetsbolag.
- Kungsleden ska öka förvaltningsresultatet både genom att växa fastighetsportföljen och genom att öka driftnettot i befintligt bestånd.
- Utdelningen i Kungsleden ska öka i takt med förvaltningsresultatets utveckling.



Operationella mål

- Koncentration av fastighetsportföljen till 20 tillväxtorter i främst Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås – fastigheter som antingen behåller eller ökar i värde över konjunkturcyklerna.
- Minst 50 procent av fastighetsvärdet i Storstockholm (enligt SCBs definition).
- Minst 70 procent av fastighetsvärdet inom kategorin kontor.
- Fortsatt inriktning på större och effektivare förvaltningsenheter genom befintliga större kluster och några nya – på sikt totalt 15–20 kluster.
- Uppnä kvalitet och värde i den löpande förvaltningen och genom fastighetsutveckling med en ambition om att ha en investeringsvolym om 1,0–1,2 miljarder SEK över tre år.
- En totalavkastning som över tid är minst lika med MSCI Branschindex.

Strategiska fokusområden

KLUSTER FÖR ÖKAT VÄRDESKAPANDE OCH AKTIV FÖRVALTNING

Kungsleden ska äga flera fastigheter inom ett utvalt läge – ett kluster – och Bolagets inriktning är att fortsätta förvärva fastigheter i utvalda attraktiva lägen med god tillgänglighet och hög efterfrågan.

Bolaget anser att klusterstrategin har många intressanta operationella och finansiella fördelar, bland annat:

- Stark marknadsposition, möjlighet och förmåga att driva attraktionskraften och hyressättningen i Kungsledens områden, bland annat genom medvetet arbete kring blandningen av hyresgäster.
- Stora möjligheter att erbjuda hyresgäster valmöjligheter vid nyuthyrning och omförhandling.
- Effektivare förvaltning och lägre driftkostnader.
- Ett lägre avkastningskrav på sikt, vilket höjer fastighetsvärdena.
- Tydlig tongivande part i samtal med kommuner och det lokala näringslivet.

Vid utgången av 2016 hade Kungsleden elva definierade kluster; på sikt är målet att ha 15–20. I Stockholm finns fem kluster (Danderyd Kontor, Kista City, Stockholm City Väst, Stockholm City Öst och Västberga industriområde), i Göteborg ett (Högsbo), i Malmö två (Fosie och Hyllie), i Västerås två (Västerås City och Finnslättnens industriområde) och i Östersund ett kluster (Östersund City).

AKTIV FÖRVALTNING UTIFRÅN KUNDERNAS LOKALBEHOV

Kungsleden strävar efter att optimera sin fastighetsportfölj – både vad avser kategori och geografiskt läge – och grunden i Kungsledens verksamhet är att aktivt förvalta Bolagets fastigheter. Genom en decentraliserad organisation med kompetenta och lokalt förankrade marknadsområdeschefer, förvaltare, uthyrare och tekniska förvaltare kan Bolaget ha tät dialog med hyresgästerna för att öka möjligheten att möta deras skiftande

behov. Kombinationen av Kungsledens ökade koncentration i fastighetsbeståndet – från 140 till 51 kommuner på tre år – och den bärande idén om att äga fastigheter som är samlade i kluster, skapar förutsättningar för effektiva förvaltningsenheter.

Fokus på nyuthyrning bidrar till att Kungsleden successivt kan sänka vakanserna i beståndet. Under 2016 kunde Kungsleden uppvisa för Bolaget historiska nivåer både avseende nyuthyrning, vilken uppgick till 216 miljoner SEK (133), och nettohyrning, vilken uppgick till 99 miljoner SEK (7).

I samband med nyuthyrningen genomför Kungsleden hyresgäst Anpassningar och investeringar vilket möjliggör högre kundnöjdhet och högre hyresintäkter. Det ger också möjlighet till ökade driftnetton och ökning av fastigheternas värde.

Genom regelbundet underhåll och investeringar i fastigheterna ser Kungsleden till att fastighetsbeståndet i sin helhet kan hålla en kvalitet och kapacitet som främjar långsiktig och hållbar förvaltning.

NETTOUTHYRNING: KLUSTER OCH ÖVRIGA FASTIGHETER (MSEK)

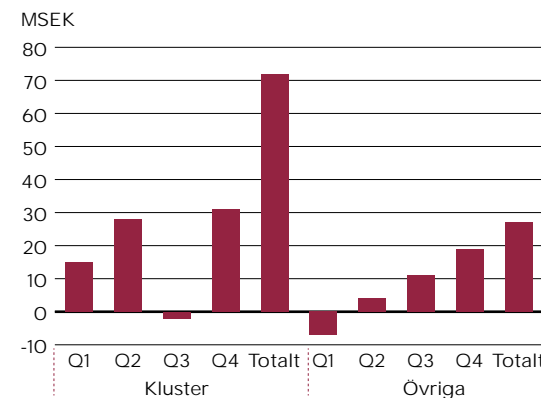


Diagram 4.¹⁾

UTVECKLING OCH FÖRÄDLING FÖR FÖRBÄTTRADE DRIFTNETTON OCH VÄRDEÖKNINGAR

Genom fastighetsutveckling skapar Kungsleden möjligheter till förbättrade driftnetton och värdeökningar. Det handlar bland annat om att förändra fastigheternas användningsområde eller planlösning, bygga om och till, modernisera samt utveckla obebyggd mark och byggrätter.

Bolagets medarbetare har lång erfarenhet av projektutveckling och att hitta kreativa och lönsamma lösningar även på mindre orter med andra förutsättningar än storstäder.

Investeringsprocessen för utvecklingsprojekt består av fem steg med två beslutstillfällen: först inriktningsbeslut och sedan definitivt investeringsbeslut. Ett projekts genomförandefas påbörjas efter ett investeringsbeslut. Som huvudregel ska ett projekt vara uthyrt till minst 50 procent av ytan innan det går in i ett genomförandeskede. De fem stegen i ett utvecklingsprojekt är identifiering av projekt, förstudie (formulering, avgränsning och analys av olika alternativ), projektutveckling, genomförande och slutligen överlämning till förvaltning.

1) Exklusive bostäder, parkeringsplatser och garage.



Figur 2.

Lönsamma utvecklingsprojekt i pipeline

Kungsledens löpande operationella mål om en investeringsvolym om 1–1,2 miljarder SEK över tre år bedöms kunna överträffas redan i slutet av 2017 till följd av att Bolaget har ett flertal utvecklingsprojekt i pipeline och ytterligare investeringsbeslut väntas genomföras inom det närmaste året.

Fyra projekt är för närvarande i genomförandeskede med en beslutad investeringsvolym om sammanlagt 826 miljoner SEK. Kungsleden driver ett 20-tal utvecklingsprojekt i olika faser på ett flertal orter tillsammans med befintliga eller nya hyresgäster, kommuner och andra aktörer. Per den 31 december 2016 var 13 av dessa projekt klassificerade som utvecklingsfastigheter, vilket bland annat innebär att de innehåller ytor som hålls avsiktligt vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra större fastighetsutvecklingsprojekt.

De fyra projekt som är i genomförandeskede presenteras i korthet nedan.

BLÄSTERN 14 I STOCKHOLM

Kungsleden omvandlar omoderna kontorsfastigheter till hotell och moderna kontor om totalt 16 000 kvm. Tillsammans med hotelloperatören Nobis, som 2016 tecknade ett 20-årigt hyresavtal, utvecklar Kungsleden ett designhotell med generösa ytor för bland annat restaurang, bar, gym och utomhusmiljöer. Blästern 14 ligger på Gävlegatan i Stockholms innerstad med närhet till den framväxande Hagastaden. Hotellet utformas för att bli en mötesplats och destination i staden och omfattar även bland annat en påbyggnad av fastighetens gårdshus samt en takterrass.

HOLAR 1 I KISTA

Kungsleden omvandlar en ineffektiv kontorsfastighet i utkanten av Kista Science City till lägenhetshotell. Kista Hotel Apartments hyr hela fastigheten på drygt 6 000 kvm med 167 hotellrum. Målgruppen är medarbetare under korttidskontrakt vid något av de multinationella bolag som har verksamhet i Kista, studenter eller andra med behov av tidsbegränsad bostad.

ENEN 10 I SÖDERTÄLJE

Det tidigare kommunhuset i Södertälje omvandlas till moderna kontor om 6 000 kvm. Fasad och entré är färdigställda och invändig ombyggnad går enligt plan. ÅF flyttade in den 1 oktober 2016 och avtal har även tecknats med bland andra träningskedjan Actic och Tidemans Café.

TEGNÉR 15, VÄXJÖ

Fastigheten Tegnér 15 i centrala Växjö är en blandfastighet med handel, kontor och bostäder. Handelsdelen i fastighetens bottenplan anses av Bolaget i dag vara en ineffektivt planerad och bedriven galleria med stora vakanser. Visionen är att planera om och renovera gallerian med fokus mot Storgatan utanför. Genom att bygga entréer till varje butik från gatan är målet att fastigheten inte längre ska relateras till det nuvarande galleriakonceptet. Flertalet attraktiva hyresgäster finns redan i fastigheten såsom Systembolaget, Apotek Hjärtat, Pressbyrån och Interflora. Under 2016 tecknades även avtal med en tongivande ankarhyresgäst om att hyra 3 000 kvm. Kungsleden, som även äger fastigheten Ödman 14 mitt emot, kan därmed aktivera Storgatan och skapa en destination i Växjö.



Holar 1 i Kista.



Enen 10 i Södertälje.



Tegnér 15 i Växjö.



Projektinvesteringar och förstudier

UTVECKLINGSPROJEKT OCH PLANARBETE

Kategori 1 - Investeringsbeslut fattat/genomförandeskede

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad area, %	Investeringsbelopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2016, Mkr	Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Enen 10	Kontor	Södertälje	2017	6 000	53	125	94,7	90,3	30		
Blästern 14	Hotell	Stockholm	Etapp 1 2018/ Etapp 2 2021	16 700	70	423	38,3	29,5	160	120	0 ¹⁾
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	100	128	10,2	9,6	80	38	
Tegnér 15	Handel	Växjö	2017/2018	16 500	85	150	11,1	11,1	90	49	
Summa				45 200		826	154,3	140,5	360	207	0

Kategori 2 - Inriktningsbeslut fattat/uthyrning och projektering

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad area, %	Investeringsbelopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2016, Mkr	Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Gallerian (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	29 000		190			70	120	
Skiftinge 1:3	Handel	Eskilstuna	2018	25 000		240			5	235	
Del av Mimer											
5 - Hus 26	Kontor	Västerås	2018	4 600		100			30	70	
Summa				58 600		530			105	425	

Kategori 3 - Förstudie och uthyrning

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad area, %	Investeringsbelopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2016, Mkr	Budget 2017, Mkr	Plan 2018, Mkr	Plan 2019, Mkr
Karlslund 5:2	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3 000		130			10	100	20
Terminalen 2	Kontor (nybyggnation)	Sollentuna	2019/2020	6 000		180			5	50	125
Del av Verkstaden 7	Kontor (nybyggnation)	Västerås	2019/2020	12 000		380			5	10	365
Summa				21 000		690			20	160	510
Totala projektinvesteringar						2 046			485	792	510

Kategori 4 - Planarbete

Fastighet	Kategori	Kommun	Projektyta, kvm BTA	Förändring av detaljplan krävs
Aspgärdan 18	Bostäder	Umeå	23 000	Ja
Målaren 17	Bostäder/kontor	Örebro	30 000- 40 000	Ja
Veddesta 2:65 m.fl.	Bostäder/kontor	Järfälla	40 000- 50 000	Ja
Verkstaden 7	Bostäder/kontor/handel	Västerås	50 000- 70 000	Ja

1) Under 2020 och 2021 byggs etapp 2 med total investeringsvolym om cirka 105 miljoner SEK.

Tabell 1.



Fördubblad investeringstakt genom nytt investeringsprogram

Stark nyuthyrning och realisation av projektinvesteringar beräknas sammanlagt upp till 2–3 miljarder SEK under år 2017–2019 och enligt nedanstående tabell.

Investeringsprogram	Utfall				Plan	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018–2019
Hyresgästpassningar, MSEK (ca.)	213	334	436	468	500	600
Utvecklingsprojekt, MSEK (ca.)			14	141	500	1 300
Totala investeringar, MSEK	213	334	450	609	1 000	1 900

Tabell 2.

Strategi för hantering av bostadsbyggrätter och kommersiella byggrätter

För befintliga och potentiella bostadsbyggrätter inom beståndet har Kungsliden en strategi om att Bolaget ska utveckla byggrätter genom att identifiera möjligheter, driva detaljplaner och därefter avyttra byggrätterna. Byggrättspotentialen för bostäder bedöms uppgå till drygt 360 000 kvadratmeter. I enlighet med strategin har fem fastigheter med byggrättspotential för bostäder sålts under 2016.

Utöver bostadsbyggrätterna innehar Kungsliden 200 000 kvadratmeter befintliga och potentiella kommersiella byggrätter. Dessa avser Bolaget att utveckla och realisera över tid.

EXPANDERING OCH OPTIMERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Kungsliden arbetar kontinuerligt med att skapa en optimal fastighetsportfölj och prioriterar i första hand förvärv av fastigheter med god potential i prioriterade tillväxtmarknader och företrädesvis i befintliga kluster. En optimal fastighetsportfölj är en portfölj som möter utvecklingen av underliggande lokal efterfrågan, är förvaltningseffektiv och kan förväntas ha en god hystillväxt och värdeutveckling.

Huvudinriktningen är kommersiella lokaler inom segmenten kontor, industri/lager och handel med tyngdpunkt på kontor som enligt Bolagets operationella mål ska uppgå till 70 procent av fastighetsvärdet till 2020 (andelen den 31 december 2016 var 66 procent).

Kungsliden är en transaktionserfaren organisation och medarbetarna har en omfattande fastighetskompetens, vilket ger goda förutsättningar för lyckade affärer.

Hållbarhet i Kungsliden

Hållbarhetsfrågor utgör en integrerad del av Kungslidens verksamhet. Som stor fastighetsägare har Bolaget en påverkan på omvärlden och därmed också möjlighet att göra insatser för hållbar utveckling. Bolaget arbetar med särskilt fokus på fem områden:

- **Miljö** – Energiinventeringar genomförs löpande och genom energibesparingsåtgärder har Kungsliden under 2016 sparat 6 miljoner SEK. Målet är att minska energiåtgången med 3 procent per år. Inför förvärv och försäljningar kartläggs identifierade och potentiella miljörisiker i den aktuella fastigheten.
- **Mångfald** – Genom att spegla mångfalden i samhället kan Kungsliden stärka sina möjligheter i utvecklingen av verksamheten. Bolaget utsågs 2016 till börsens mest jämställda bolag och arbetar aktivt vidare med mångfald avseende ålder och etnisk/kulturell bakgrund.

- **Socialt ansvar** – Genom att ta ansvar och samverka med hyresgäster, kommuner och andra lokala intressenter har Kungsliden möjlighet att bidra till attraktiva områden och ett tryggare och mer inkluderande samhälle.
- **Affärsetik** – En professionell företagskultur med marknads-mässiga och transparenta villkor bidrar till att öka lönsamheten. Kungsliden har en uppförandekod för leverantörer. Vidare har Kungsliden interna riktlinjer och policier som de anställda ska följa, däribland en intern inköspolicy samt interna riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder.
- **Hälsa och säkerhet** – Genom att erbjuda en bra arbetsmiljö för hyresgäster, entreprenörer och medarbetare skapar Kungsliden förutsättningar för en effektiv organisation och lojala hyresgäster. Kungsliden har låga sjukskrivningstal och tydliga verktyg för exempelvis stresshantering samt uppmuntrar till en hälsosam livsstil. Regelbundna medarbetarundersökningar visar att Kungsliden upplevs vara en trygg och hälsosam arbetsplats. Vidare arrangerar Bolaget återkommande leverantörsträffar med fokus på arbetsmiljö, och genomför kvartalsvis kampanjer om säkerhetsfrågor.

Från och med 2015 redovisar Kungsliden hållbarhetsarbetet enligt Global Reporting Institutes (GRI) ramverk, vilket ytterligare ökar fokus, transparens och möjligheter till jämförbar uppföljning.

Medarbetare och organisation

För en långsiktig fastighetsägare som Kungsliden är dialogen med kunderna viktig för att förstå deras behov och därmed kunna anpassa erbjudandet. För att uppnå detta har Kungsliden en decentraliserad organisation där medarbetare ute i verksamheten uppmuntras att fatta beslut eftersom de anses ha störst kunskap om den lokala marknaden och är närmst kunderna. Snabba beslutsvägar bedöms bidra till motivation och främjar samtidigt handlingskraft och nytänkande.

VÄRDEGRUND OCH AFFÄRSMÄSSIGT AGERANDE

Alla medarbetare på Kungsliden ska agera och kommunicera utifrån en gemensam värdegrund och företagskultur. Den beskriver hur Kungsliden som företag och medarbetarna som individer vill bli bemötta och ska bemöta andra i det dagliga arbetet.



MEDARBETARE

Per den 31 december 2016 uppgick antalet anställda i Kungsleden till 110 personer, varav 62 är placerade på Kungsledens huvudkontor i Stockholm. Av det totala antalet anställda per den 31 december 2016 var 56 kvinnor och 54 män. I koncernledningen ingick vid samma tidpunkt fem kvinnor och fyra män. Kungsleden utsågs 2016 till Stockholmsbörsens mest jämställda bolag av Stiftelsen AllBright.

Medelantalet anställda var 272, 97 och 107 under respektive år 2014, 2015 och 2016.

	2016	2015	2014 ¹⁾	2013 ¹⁾
Medelantalet anställda	107	97	272	253

1) Inkluderar Nordic Modular Group.

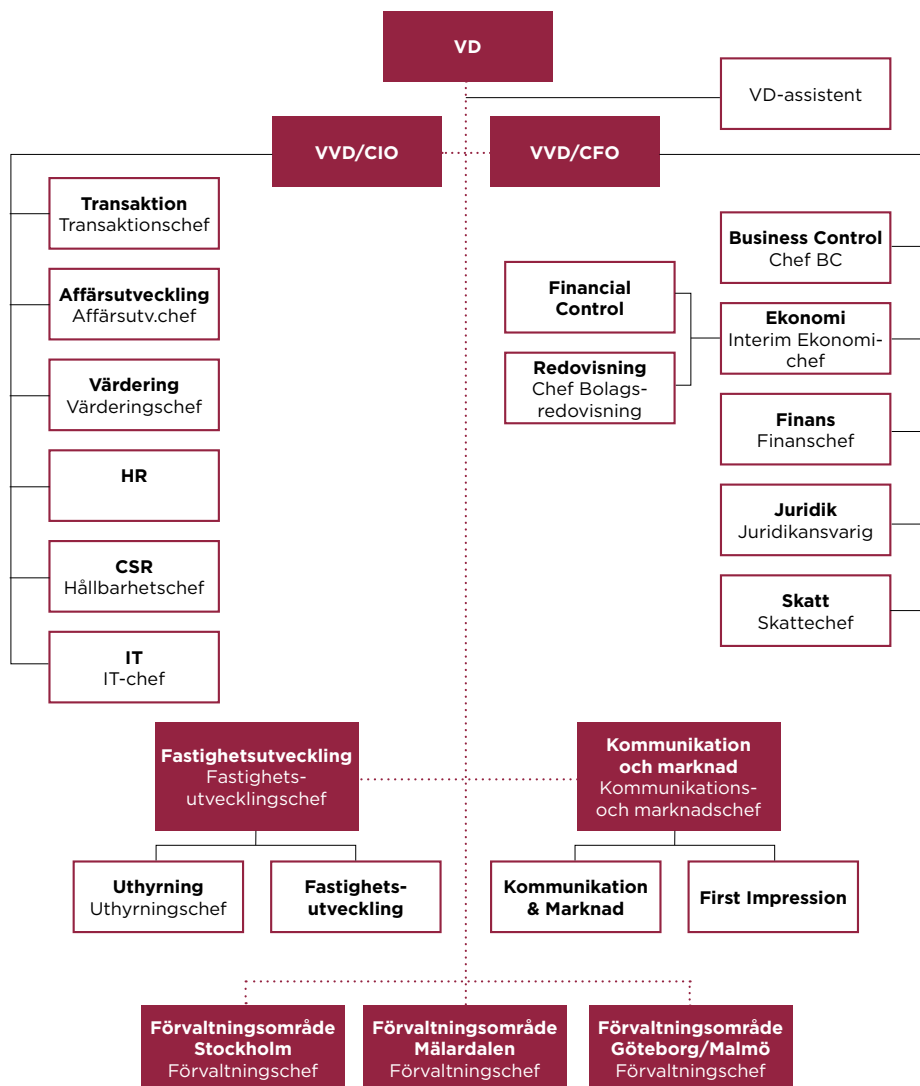
Tabell 3.

ORGANISATION

Kungsledens kärnverksamhet har fram till den 31 december 2016 varit indelad i fyra förvaltningsregioner: Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Malmö. Från 2017 koncentrerar Kungsleden sin förvaltningsorganisation till tre mer jämnstora övergripande förvaltningsområden – Stockholm, Göteborg/Malmö samt Mälardalen. De hittillsvarande regionerna Stockholm och Mälardalen blir de nya förvaltningsområdena Stockholm respektive Mälardalen, medan regionerna Göteborg och Malmö slås ihop och bildar det nya förvaltningsområdet Göteborg/Malmö.

Förvaltningsområdena kommer att ledas av fastighetschefer som ingår i Kungsledens ledningsgrupp. Samtidigt förstärks den lokala organisationen inom förvaltningsområdena genom att fler marknadsområden inrättas med lokalt förankrade marknadsområdeschefer, förvaltare, uthyrare och tekniska förvaltare. Den nya förvaltningsorganisationen kommer att bestå av sammanlagt tolv marknadsområden.

ORGANISATIONSSTRUKTUR



Figur 3.



KOMPETENS OCH UTVECKLING

Medarbetarnas delaktighet är central i Kungsledens affärsmodell och samarbete mellan såväl affärsområden som regioner möjliggör synergier vilket ger utrymme för effektivisering och tillväxt.

Samtliga medarbetare har en kompetensutvecklingsplan som följs upp på årlig basis. Utveckling inom Kungsleden kan innebära att växla jobb mellan förvaltningsområden och avdelningar, gå från en specialistroll till en ledarroll eller ett ökat ansvarstagande med möjlighet till lärande inom ett nytt arbetsfält.

Utvecklingssamtal och kompetensutvecklingsinsatser för samtliga medarbetare genomförs årligen för att höja kompetensnivån internt samt säkerställa att motivationen stärks inom organisationen. Därtill krävs kompetensinsatser för att bland annat möta kundernas och samhällets allt högre krav och behov.

BEFATTNINGAR TJÄNSTEMÄN - PER DEN 31 DECEMBER 2016



Diagram 5.

ÅLDERSFÖRDELNING TJÄNSTEMÄN

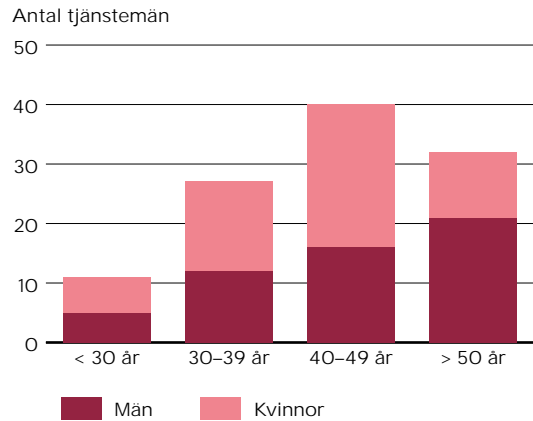


Diagram 6.

SJUKFRÅNVARO 2012-2016

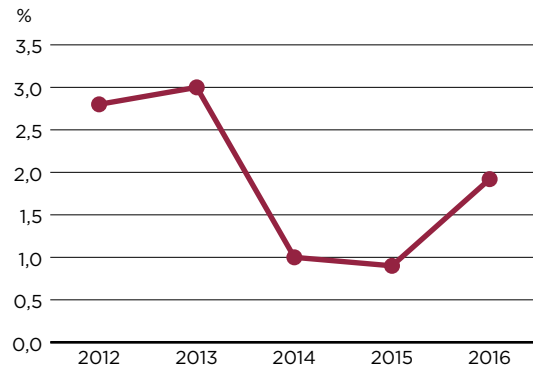


Diagram 7.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Genomgående i detta avsnitt avses Kungsledens fastighetsbestånd per den 31 december 2016. Ekonomiska uppgifter om fastighetsbeståndet anger hur utfallet skulle ha varit om fastigheterna ägts de senaste tolv månaderna. Försäljningsavtal har slutits för 26 fastigheter samt del av fastighet där fastighetsbildning pågår som ingår i beloppen per den 31 december 2016. Dessa fastigheter frånträds under januari–april och är bokförda till 692 miljoner SEK samt har ett driftnetto om 59 miljoner SEK. Under 2016 respektive 2015 har fastigheterna Emporia Office samt Godsvagnen 9 förvärvats till ett värde om 784 miljoner SEK och tillträds under våren 2017. Om inte annat anges är de beskrivningar av marknader som lämnas i avsnittet nedan baserade på faktauppgifter inhämtade av Newsec Advice, en rådgivare inom fastighetsbranschen ("Newsec").

Kungsledens bestånd består av kommersiella fastigheter varav 79 procent ligger i någon av de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. 66 procent av beståndet utgörs av kontor och 63 procent ligger i något av Bolagets elva definierade kluster.

Per den 31 december 2016 bestod portföljen av 269 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 2 580 tkvm fördelat på fastighetssegmenten kontor, industri/lager, handel samt övrigt. Fastigheternas bokförda värde, baserat på marknadsvärderingar, uppgick till 29 169 miljoner SEK.

Kungsledens kluster ligger i områden med god tillgänglighet och hög efterfrågan på lokaler. De elva definierade klustren är:

- Danderyd Kontor (kontor, 99 000 kvm)
- Kista City (kontor, 146 000 kvm)
- Västberga industriområde (kontor/industri/lager, 39 000 kvm)
- Stockholm City Väst – Västra Kungsholmen (kontor, 35 000 kvm)
- Stockholm City Öst – Gärdet/Frihamnen (kontor/hotell, 89 000 kvm)
- Högsbo, Göteborg (kontor/industri/lager, 108 000 kvm)
- Fosie, Malmö (kontor/industri/lager, 54 000 kvm)
- Hyllie, Malmö (kontor/mässa/konferens, 50 000 kvm¹⁾)
- Västerås City (kontor, 153 000 kvm)
- Finnsletten industriområde, Västerås (kontor/industri/lager, 236 000 kvm)
- Östersund City (kontor/industri/lager, 79 000 kvm)

Kungsleden har som operationellt mål att bland annat koncentrera fastighetsportföljen till tillväxtorter i Sverige, öka andelen kontorsfastigheter och skapa större och effektivare förvaltningsenheter genom bland annat befintliga kluster.

Den tydliga inriktningen på storstadsområden och den höga andelen kontor syftar till att bidra till värdeökning och god riskspridning.

Bolagets industri- och lagerfastigheter ligger i industrikluster och logistikhubbar där hyresgästerna kan dra nytta av läget, bra tillgänglighet och möjliga klustersynergier.

Bolagets handelsfastigheter utgörs till stor del av större lokaler, så kallade volymhandelsetableringar i attraktiva handelslägen, med god tillgång till parkeringsplatser och tillfarter.

Bolaget har även kontorsfastigheter i regionstäder samt i mindre tillväxtorter i mer centrala lägen.

Intjäningskapacitet*	2016
Antal fastigheter	269
Bokfört värde, MSEK	29 169
Hyresvärde, MSEK	2 640
Uthyrningsbar area, mkvm	2,6
Hyresintäkter	2 394
Överskottsgrad, %	66,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7
Direktavkastning, %	5,4

* Se avsnittet *Intjäningskapacitet*.

Tabell 4

ANDEL FASTIGHETER PER KATEGORI PER DEN 31 DECEMBER 2016

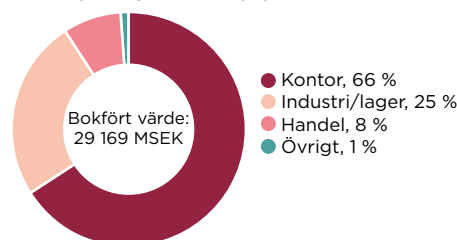


Diagram 8.

1) Inkluderar parkeringshus (10 000 kvm), vilket inte är inkluderat i uthyrningsbar yta, och ännu ej tillträdta Emporia Office (10 000 kvm).



ANDEL FASTIGHETER KLUSTER RESPEKTIVE ÖVRIGA PER DEN 31 DECEMBER 2016

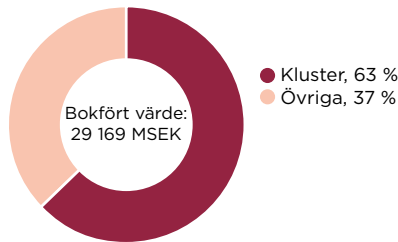


Diagram 9.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI 2016

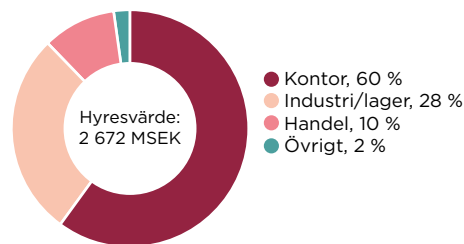


Diagram 10.

ANDEL AV BESTÄNDET I TILLVÄXTREGIONERNA (ENLIGT SCB:S DEFINITION) STHLM, GÖTEBORG, MALMÖ, VÄSTERÅS SAMT ÖVRIGA

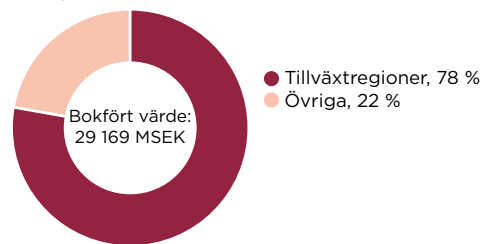


Diagram 11.

ANDEL FASTIGHETER I KLUSTREN (SAMTLIGA KLUSTER SAMT "EJ KLUSTER")

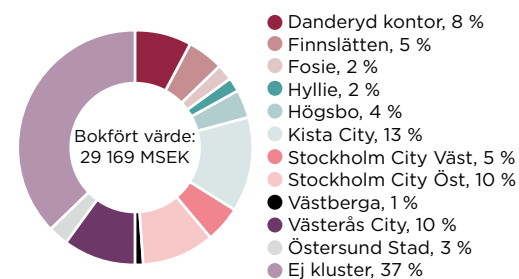
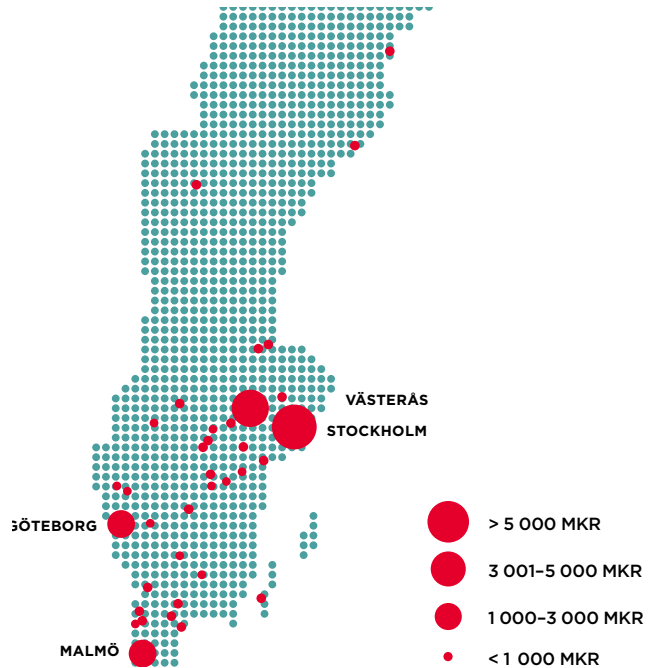


Diagram 12.



Figur 4: Kungsljednens fastighetsbestånd finns i huvudsak i storstadsområden samt i större regionstäder.

Kungsljednens förvaltningsregioner (förvaltningsområden från 2017)

Kungsljednens fastighetsbestånd var per den 31 december 2016 indelat i fyra geografiska förvaltningsregioner: region Stockholm (inklusive Östersund), region Göteborg, region Malmö och region Mälardalen. Från 2017 koncentrerar Kungsljedens sin förvaltningsorganisation till tre jämnstora övergripande förvaltningsområden där de hittillsvarande regionerna Stockholm och Mälardalen blir de nya förvaltningsområdena Stockholm respektive Mälardalen, medan regionerna Göteborg och Malmö slås ihop och bildar det nya förvaltningsområdet Göteborg/Malmö.

Beskrivningen nedan tar sin utgångspunkt i Kungsljednens förvaltningsregioner per den 31 december 2016.

FÖRVALTNINGSREGION STOCKHOLM¹⁾

Stockholm är Sveriges främsta tillväxtmarknad och här har Kungsljedens en stark närvaro med totalt, per den 31 december 2016, 80 fastigheter till ett bokfört värde om 14 694 miljoner SEK, motsvarande cirka 50 procent av Kungsljednens totala fastighetsbestånd.

Fastighetsbeståndet i Stockholm motsvarade den 31 december 2016 cirka 844 tkvm och bestod av kontor, industri/lager och handel. Huvuddelen av beståndet utgörs av kontorsfastigheter, primärt i goda kommunikationslägen utanför Stockholms innerstad såsom Danderyd, Kista, Gärdet/Frihamnen, Tyresö och Sollentuna. Hyresgästerna varierar i storlek och finns inom såväl den privata som den offentliga sektorn, vilket bidrar till en god riskspridning.

1) Förvaltningsområde Stockholm från 2017.



Kungsleden har fem definierade kluster i Stockholmsområdet: Danderyd Kontor (99 000 kvm), Kista City (146 000 kvm), Stockholm City Öst (89 000 kvm), Stockholm City Väst (35 000 kvm) och Västberga Industriområde (39 000 kvm).

I förvaltningsregion Stockholm ingår även Östersund med ett kluster om 79 000 kvm kontor och industri/lager. Fastigheterna i Östersund ligger centralt och utgör grunden för en potentiell fortsatt utveckling i området. Därutöver förvaltar regionen fastigheter i bland annat Norrköping, Nyköping och Uppsala.

Stark tjänstesektor och internationell prägel

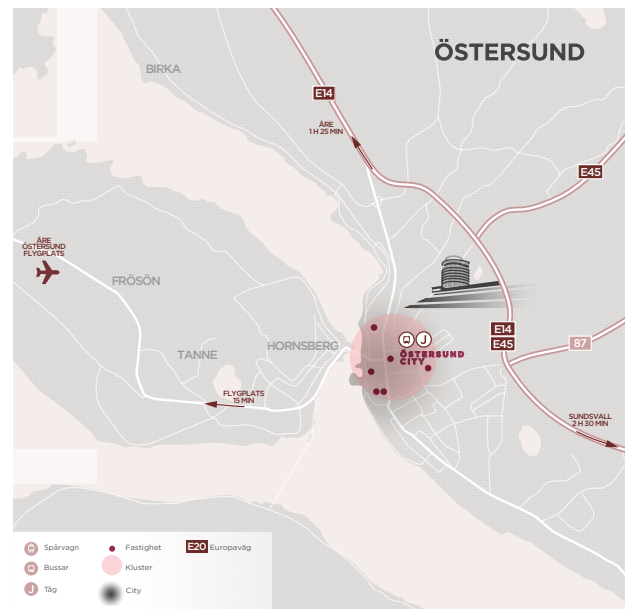
Som Skandinavien största stad och starkaste tillväxtmotor har Stockholm blivit en naturlig hemvist för multinationella företag. Stockholmsregionen är Sveriges i särklass största arbetsmarknad och näringslivet är diversifierat med en internationell prägel. Här finns bland annat ett av världens ledande infor-

mations- och kommunikationsteknikkluster, ett av Europas största bioteknikkluster och norra Europas finansiella centrum. Tjänstesektorn dominerar med flest anställda inom handel och företagskonsultbranschen. En stark urbanisering och tillgången till högutbildad arbetskraft, entreprenörskap och kunskapsintensiva företag, samt den för Norden höga andelen internationella huvudkontor, gör att efterfrågan på kontor fortsätter att växa.

I Stockholmsregionen finns goda kommunikationsmöjligheter med bland annat Arlanda och Bromma flygplats, färjeförbindelser till ett flertal länder runt Östersjön, snabbtåg till andra svenska storstäder och en välutbyggd regional- och lokaltrafik. En av de största utmaningarna i Stockholm är trafiksituationen. Arbetet med Förbifart Stockholm, vilket är Sveriges största infrastrukturprojekt, är tänkt att lösa delar av problemet genom att binda samman de norra och södra delarna av staden.



Figur 5: Kungsledens kluster i Stockholm finns i närförort samt i innerstadens ytterområden.



Figur 6: Kungsledens kluster i Östersund ligger centralt i staden.

REGION STOCKHOLMS FASTIGHETSBESTÅND FÖRDELAT PÅ FASTIGHETSSEGMENT PER DEN 31 DECEMBER 2016 (BASERAT PÅ BOKFÖRT VÄRDE)

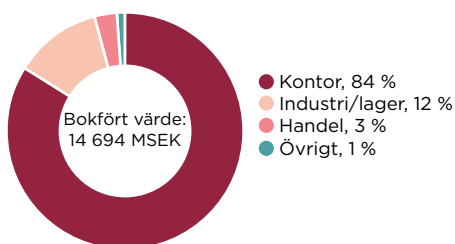


Diagram 13.

REGION STOCKHOLMS FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 31 DECEMBER 2016

	Totalt
Antal fastigheter, st	80
Uthyrbar area, tkvm	844
Bokfört värde, MSEK	14 694
Intjäningskapacitet*	
Antal fastigheter exkl projektfastigheter, st	75
Hyresvärde, MSEK	1 097
Hyresintäkter, MSEK	1 003
Driftnetto, MSEK	696
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4
Direktavkastning, %	5,0
Överskottsgrad, %	69,3

* Se avsnittet *Intjäningskapacitet*.

Tabell 5.

FÖRVALTNINGSREGION GÖTEBORG¹⁾

Kungsledens bestånd i förvaltningsregion Göteborg bestod per den 31 december 2016 av 81 fastigheter till ett totalt värde av 4 434 miljoner SEK, motsvarande cirka 15 procent av Kungsledens totala fastighetsbestånd. Huvuddelen av fastighetsbeståndet finns i Göteborgs kommun, där Bolaget också har ett definierat kluster – i Högsbo företagsområde med en uthyrningsbar area om 108 000 kvm.

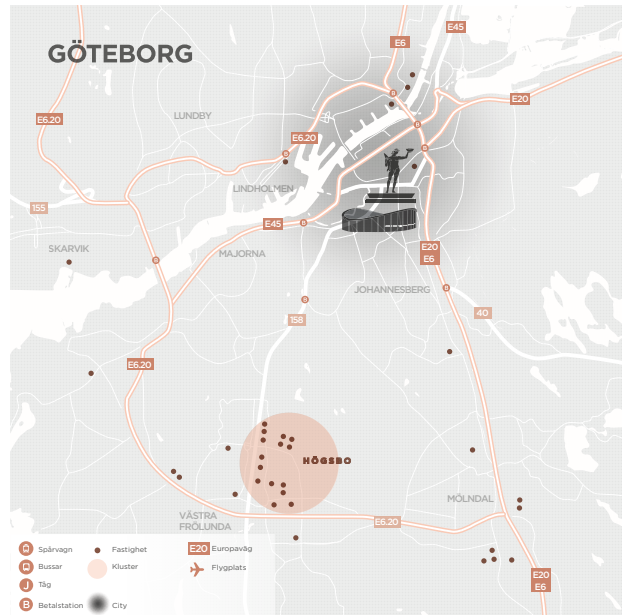
Kungsledens kluster ligger i södra Högsbo och utgör ett av Bolagets primära fokusområden i regionen. Området står inför en spännande utvecklingsresa med omfattande bostads-, kontors- och handelsprojekt för att skapa en blandstad. Området har även ökat i attraktivitet bland företagare mycket tack vare sitt strategiska läge nära centrala Göteborg, viktiga trafikleder och Göteborgs hamn.

Beståndet i Göteborg omfattade per den 31 december 2016 cirka 593 tkvm och består av kontor, industri, lager- och handelslokaler med en tydlig tonvikt på industri och lager som en naturlig följd av närheten till Göteborgs hamn. Utöver Göteborg är Kungälv, Uddevalla, Linköping och Borås några av de viktigaste tillväxtorterna för Kungsleden i regionen. Kundstrukturen i regionen är differentierad och relationerna långsiktiga vilket bedöms bidra till god riskspridning och låg vakans.

Det västsvenska navet

Göteborg är navet i den västsvenska ekonomin. Det strategiska läget tillsammans med Skandinavien största hamn och en välutbyggd infrastruktur har gjort staden till ett logistikcentrum för Norden och Östersjöregionen. Tillväxten i hela Göteborgsregionen är god och näringslivet präglas av industri, forskning och utveckling.

De goda kommunikations- och pendlingsmöjligheterna till Göteborg möjliggör en stor lokal arbetsmarknad som i dag är en av Sveriges starkaste. Satsningar i det Västsvenska paketet, Hamnbanan och Götalandsbanan, som innebär utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik, syftar till att förbättra förutsättningarna ytterligare med målet att den lokala arbetsmarknaden ska omfatta cirka 1,75 miljoner invånare omkring 2030.



Figur 7: Bildtext karta: Klustret i Högsbo i södra Göteborg ligger nära stora trafikleder som Dag Hammarskiöldsleden och E6

REGION GÖTEBORGS FASTIGHETSBESTÅND FÖRDELAT PÅ FASTIGHETSSEGMENT PER DEN 31 DECEMBER 2016 (BASERAT PÅ BOKFÖRT VÄRDE)

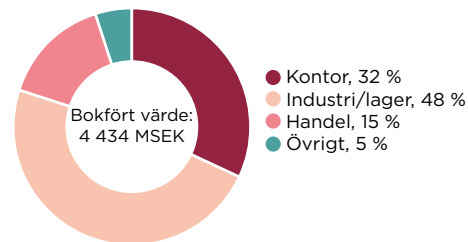


Diagram 14.

REGION GÖTEBORGS FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 31 DECEMBER 2016

	Totalt
Antal fastigheter, st	81
Uthyrbar area, tkvm	593
Bokfört värde, MSEK	4 434
Intjäningskapacitet*	
Antal fastigheter exkl projektfastigheter, st	81
Hysesvärde, MSEK	451
Hysesintäkter, MSEK	415
Driftnetto, MSEK	273
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0
Direktavkastning, %	6,2
Överskottsgrad, %	65,8

* Se avsnittet *Intjäningskapacitet*.

Tabell 6.

1) Del av förvaltningsområde Göteborg/Malmö från 2017.



FÖRVALTNINGSREGION MALMÖ¹⁾

Kungsledens bestånd i förvaltningsregion Malmö bestod per den 31 december 2016 av 58 fastigheter till ett totalt värde av 3 937 miljoner SEK, motsvarande cirka 14 procent av Kungsledens totala fastighetsbestånd. Huvuddelen av regionens fastighetsbestånd finns i Malmö kommun. Därutöver förvaltar regionen fastigheter i övriga Skåne, Blekinge och delar av Småland.

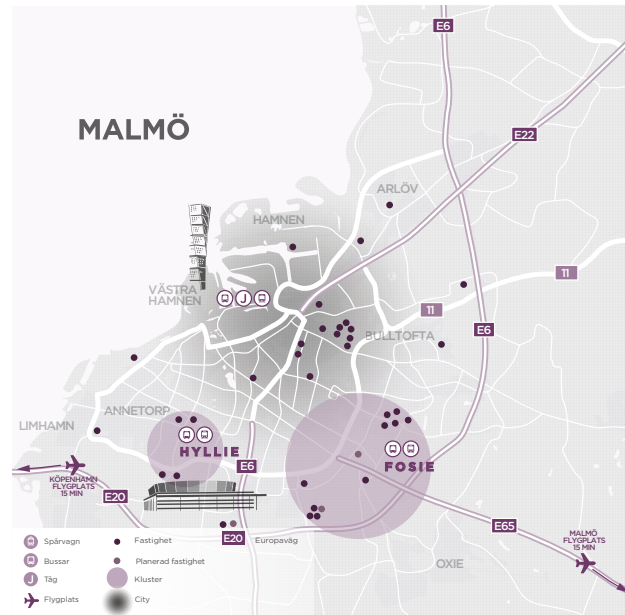
Kungsledens fastighetsbestånd i Malmö motsvarade per den 31 december 2016 cirka 430 tkvm och består av kontor, industri, lager- och handelslokaler. Kungsleden har lång erfarenhet av att äga och förvalta industri- och lagerfastigheter i regionen och är en etablerad och välkänd hyresvärd. Genom god lokal kännedom och långsiktiga relationer med kunderna kan nya eller förändrade behov identifieras i ett tidigt skede och därmed minskar risken för vakanser. Utöver Malmö är Växjö, Helsingborg och Lund några av de viktigaste tillväxtorterna för Kungsleden i regionen.

Kungsleden har två definierade kluster i regionen – Hyllie (50 000 kvm)²⁾ och Fosie (54 000 kvm). Hyllie är ett expansivt område där en hållbar blandstad växer fram och där bland annat Malmö Arena, MalmöMässan, köpcentret Emporia och handelsområdet Svågertorp bidrar till attraktionskraften. I december 2016 förvärvade Kungsleden Emporia Office. I Fosie industriområde finns cirka 300 företag med närhet till flera av Malmös stora bostadsområden och ett strategiskt läge med anslutning till den yttre och inre ringvägen och, liksom Hyllie, närhet till Öresundsbron.

Del av Nordens största arbetsmarknad

Öresundsregionen är Nordens största arbetsmarknadsområde. En av drivkrafterna bakom den starka utvecklingen är de stora infrastruktursatsningar som har genomförts i regionen. Uppförandet av Öresundsbron har möjliggjort en integration av storstäderna Malmö och Köpenhamn, och satsningen på Citytunneln har förbättrat förutsättningarna för järnvägstrafik genom Skåne och till Danmark. Regionen har rankats som världens mest innovativa av OECD 2013 (Organisation for Economic Co-operation and Development), ett resultat av en samverkan mellan näringsliv och den höga koncentrationen av utbildningsinstitutioner. Här finns bland annat ett av Europas största IT- och bioteknikkluster.

Malmö har genomgått stora förändringar de senaste 20 åren, framför allt inom näringslivet som har blivit mer diversifierat när stora industrier i flera fall ersatts av små och medelstora företag i en rad olika branscher.



Figur 8: I Malmö äger Kungsleden två kluster. Hyllie med tonvikt på kontor och Fosie med tonvikt på industri.

REGION MALMÖS FASTIGHETSBESTÅND FÖRDELAT PÅ FASTIGHETSSEGMENT PER DEN 31 DECEMBER 2016 (BASERAT PÅ BOKFÖRT VÄRDE)

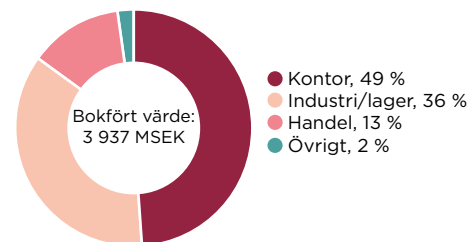


Diagram 15.

REGION MALMÖS FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 31 DECEMBER 2016

	Totalt
Antal fastigheter, st	58
Uthyrbar area, tkvm	430
Bokfört värde, MSEK	3 937
Intjäningskapacitet*	
Antal fastigheter exkl projektfastigheter, st	57
Hyresvärde, MSEK	339
Hyresintäkter, MSEK	309
Driftnetto, MSEK	223
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4
Direktavkastning, %	5,9
Överskottsgrad, %	71,9

* Se avsnittet *Intjäningskapacitet*.

Tabell 7.

1) Del av förvaltningsområde Göteborg/Malmö från 2017.

2) Inkluderar parkeringshus (10 000 kvm), vilket inte är inkluderat i uthyrningsbar yta, och ännu ej tillträdna Emporia Office (10 000 kvm).

FÖRVALTNINGSREGION MÄLARDALEN¹⁾

Kungsledens bestånd i region Mälardalen bestod per den 31 december 2016 av 50 fastigheter till ett totalt värde av 6 104 miljoner SEK, motsvarande cirka 21 procent av Kungsledens totala fastighetsbestånd. Huvuddelen av fastighetsbeståndet i Mälardalen finns i Västerås, där Bolaget också har två definierade kluster: Västerås City (153 000 kvm) respektive Finnslättens industriområde (236 000 kvm). Klustret i Västerås City består av välkända och högkvalitativa kontorsfastigheter och Kungsleden är den största kontorsfastighetsägaren i staden. I Finnslättan utgörs beståndet av kontor, industri och lager; även här är Kungsleden en stark aktör.

Fastighetsbeståndet i Mälardalen motsvarade per den 31 december 2016 713 tkvm och består av kontor, industri, lager- och handelslokaler med tonvikt på kontor.

Utöver Västerås har Kungsleden fastigheter i bland annat Örebro och Eskilstuna. I regionen har Bolaget lokalkontor med god kännedom och kunskap om fastigheterna som ingår i förvaltningen. Den lokala närvaron möjliggör goda relationer till både hyresgäster och kommunala beslutsfattare.

Hög tillväxt, god sammanhållning och bra infrastruktur

Västerås är Sveriges femte största stad med diversifierat näringsliv och god tillväxt.

Sammanhållningen mellan regionstäderna Västerås, Örebro och Eskilstuna är en viktig del i Mälardalens fortsatta tillväxt. Den i regionen väl utbyggda infrastrukturen i form av motor- och järnväg, samt flygplats i Västerås och Örebro, bidrar till att öka tillgängligheten mellan dessa städer och minskar tidsavståndet till Stockholm. Det faktum att Stockholm finns på pendlingsavstånd ger Mälardalenregionen en stor konkurrensfördel mot andra regionstäder vilket har lett till företagsetableringar samt tillströmning av invånare och investeringar. Exempel på detta är utvecklingen av ett nytt resecentrum och tillhörande tågstation samt ett nytt bostadsområde vid Mälarens strand i Västerås.

Västerås läge längs E18 och de goda järnvägsmöjligheterna har bidragit till stadens starka utveckling. På motsvarande sätt har Örebro närhet till motor- och järnvägar gjort att stadens betydelse som logistiknav i regionen har vuxit.



Figur 9: I Västerås har Kungsleden ett kontorskluster i Västerås City och ett kluster i Finnslättens industriområde straxt utanför centrum.

REGION MÄLARDALENS FASTIGHETSBESTÅND FÖRDELAT PÅ FASTIGHETSSEGMENT PER DEN 31 DECEMBER 2016 (BASERAT PÅ BOKFÖRT VÄRDE)

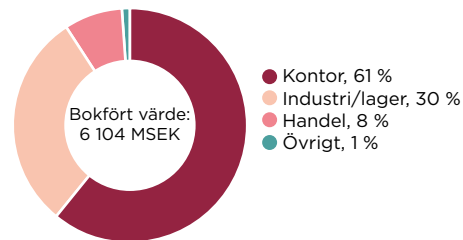


Diagram 16.

REGION MÄLARDALENS FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 31 DECEMBER 2016

	Totalt
Antal fastigheter, st	50
Uthyrbar area, tkvm	713
Bokfört värde, MSEK	6 104
Intjäningskapacitet*	
Antal fastigheter exkl projektfastigheter, st	43
Hyresvärde, MSEK	628
Hyresintäkter, MSEK	586
Driftnetto, MSEK	364
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2
Direktavkastning, %	6,3
Överskottsgrad, %	62,0

* Se avsnittet *Intjäningskapacitet*.

Tabell 8.

1) Förvaltningsområde Mälardalen från 2017.



Hyresgäster och kontraktsstruktur

Kungsledens kunder utgör ett tvärsnitt av svenskt näringsliv med bland andra storföretag som ABB, ICA och svenska spjutspetsföretag som Tobii, olika typer av offentlig verksamhet samt hotelloperatören Nobis i kundgruppen. Per den 31 december 2016 hade Kungsleden cirka 2 433 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 4 år.

De tio största hyresgästernas andel av Kungsledens hyresintäkter uppgick per den 31 december 2016 till 25 procent och har en genomsnittlig kontraktstid på 5,4 år¹⁾. Den största hyresgästen ABB svarade för 12 procent av hyresintäkterna²⁾.

Hyresgäst	Hyresintäkter, MSEK*	Genomsnittlig återstående kontraktstid, år
ABB	271	5,6
Bring Frigoscandia AB	66	8,2
Försvarsmakten	54	2,6
Överskottsbolaget	41	4,3
Västerås stad	31	7,0
ICA	27	2,3
Sveriges Television AB	24	1,6
Westinghouse Electric		
Sweden AB	23	5,7
S M H I	20	4,0
Artexis Nordic AB	20	10,3

* Uppgift baseras på ett separat redovisningssystem där hyresvärde är justerat för hyresgaranti, periodiserade hyresrabatter och löpande förändringar av årsvärden.

Tabell 9.

HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR PER DECEMBER 2016³⁾

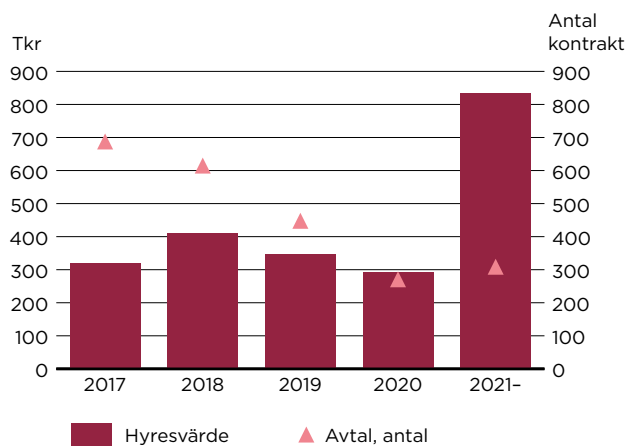


Diagram 17.

HYRESAVTAL PER FASTIGHETSKATEGORI PER DECEMBER 2016⁴⁾

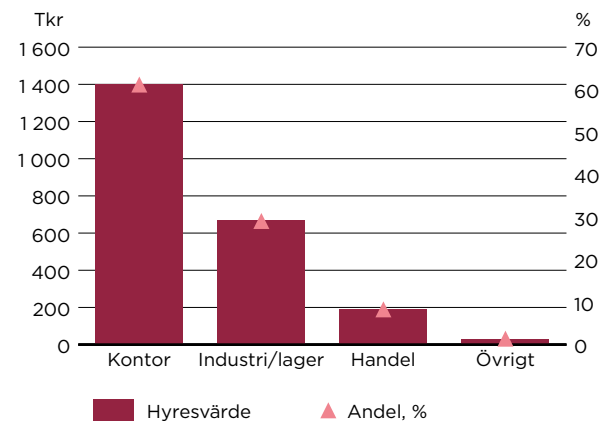


Diagram 18.

Hyresvärde, hyresintäkter och uthyrningsgrad

Det totala hyresvärdet under 2016 för Kungsledens fastighetsbestånd bedöms uppgå till cirka 2 672 miljoner SEK. Hyresintäkterna inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme och elkostnader uppgick per den 31 december 2016 till cirka 2 422 miljoner SEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2016 till 90,6 procent. Uppdelat per fastighetssegment var den ekonomiska uthyrningsgraden 90,0 procent för kontor, 92,1 procent för industri/lager, 90,6 procent för handel och 88,0 procent för övrigt.

Fastighetskostnader

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kungsledens största driftskostnadsposter utgörs av värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är exempelvis försäkringar, bevakning och sophantering. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsleden har begränsat risken genom prissäkring av en viss mängd el. Kostnaden för el och uppvärmning vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrd area. Fastigheternas kassaflöde och driftnetto påverkas av årsvariationer i kostnaden för media och skötsel.

En annan kategori av fastighetskostnader som belastar Kungsledens verksamhet är kostnader för underhåll som sker för att bibehålla fastigheternas skick och standard.

Bolagets kostnader för drift och underhåll uppgick under 2016 till cirka 714 miljoner SEK, vilket motsvarar cirka 268 SEK per kvm.

FASTIGHETSADMINISTRATION

Kungsledens kostnader för fastighetsadministration utgörs främst av kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring. Bolagets kostnader för fastighetsadministration uppgick under 2016 till cirka 113 miljoner SEK, vilket motsvarar cirka 43 SEK per kvm.

1) Uppgift baseras på ett separat redovisningssystem där hyresvärde är justerat för hyresgaranti, periodiserade hyresrabatter och löpande förändringar av årsvärden.
 2) Uppgift baseras på ett separat redovisningssystem där hyresvärde är justerat för hyresgaranti, periodiserade hyresrabatter och löpande förändringar av årsvärden.
 3) Uppgift baseras på ett separat redovisningssystem där hyresvärde är justerat för hyresgaranti, periodiserade hyresrabatter och löpande förändringar av årsvärden.

4) Uppgift baseras på ett separat redovisningssystem där hyresvärde är justerat för hyresgaranti, periodiserade hyresrabatter och löpande förändringar av årsvärden.



FASTIGHETSSKATT

Den av staten ålagda fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter.

Fastighetsbeståndets taxeringsvärde per den 31 december 2016 uppgick till cirka 13 475 miljoner SEK. Fastighetsskatten uppgick under 2016 till cirka 116 miljoner SEK, varav 89 miljoner SEK är vidaredebiterade till hyresgäster. Vidaredebiteringen motsvarar cirka 40 SEK per kvm.

TOMTRÄTTER OCH ARRENDE

Kungsleden innehar 60 fastigheter med tomträtt eller arrende. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig avgift, tomträttsavgäld, för den mark som markägaren, oftast stat och kommun, upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavaren äger således inte marken, utan endast på marken uppförda byggnader. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligen inom ett intervall av 10–20 år, men både kortare och längre avtal förekommer. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att markägaren erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Kungsledens kostnader för tomträttsavgäld, inklusive arrende, uppgick under 2016 till cirka 24 miljoner SEK.



INTJÄNINGSKAPACITET

Intjäningskapaciteten avser att visa egenskaperna hos de fastigheter som innehåses vid en viss tidpunkt och dessa fastigheters ekonomiska utfall, räknat över gångna tolv månader. Måttet syftar till att underlätta bedömningen av den aktuella fastighetsportföljens underliggande intjäningskapacitet. För fastigheter som innehåfts under hela den gångna tolv månadersperioden används det faktiska ekonomiska utfallet under perioden. Uppgifterna i intjäningskapaciteten justeras i den mån engångsposter förekommit i det redovisade resultatet för de gångna tolv månaderna. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningskapaciteten inte är en prognos, utan intjäningskapaciteten avser att visa egenskaper hos de fastigheter som innehåses vid en viss tidpunkt och dessa fastigheters ekonomiska utfall, räknat över gångna tolv månader. Intjäningskapaciteten ska betraktas som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål.

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

kapacitetens kostnadsbegrepp ingår kostnader för fastighetsadministration. Uppgifterna om intjäningskapaciteten beaktar ingen information eller bedömning avseende framtida vakanser, hyresutveckling eller värdeförändringar. Inte heller beaktas försäljningar och förvärv av fastigheter i intjäningskapaciteten om inte fastigheterna har frånträtts respektive tillträtts på bokslutsdagen.

Tabellen nedan visar intjäningskapaciteten i Kungälvens fastighetsbestånd per den 31 december 2016. Projektfastigheter särredovisas som separat fastighetskategori. I de uppgifter om kostnader som används ingår 113 miljoner SEK som är det faktiska utfallet för kostnader för fastighetsadministration under de senaste tolv månaderna.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende aktuell intjäningskapacitet.

Informationen om intjäningskapacitet har granskats av Bolagets revisor, se *Revisors rapport avseende intjäningskapacitet* nedan.

Intjäningskapacitet per fastighetskategori

	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övriga	Summa exkl. projekt- fastigheter	Projekt- fastigheter	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	112	95	37	12	256	13	269
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 142	1 095	174	40	2 451	129	2 580
Hyresvärde, MSEK	1 563	726	181	45	2 515	125	2 640
Hyresintäkter, MSEK	1 423	682	169	39	2 313	81	2 394
Driftnetto, MSEK	921	500	115	20	1 556	26	1 582
Bokfört värde, MSEK	18 798	6 902	1 804	356	27 860	1 309	29 169
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	93,9	93,6	87,5	92,0	64,5	90,7
Area uthyrningsgrad, %	83,6	91,8	90,3	66,9	87,5	42,3	85,2
Överskottsgrad, %	64,7	73,2	67,9	49,2	67,1	32,5	66,0
Direktavkastning, %*	4,9	7,2	6,4	5,5	5,6	2,0	5,4

* Driftnetto i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång. För övriga definitioner, se *Definitioner* i avsnittet *Utvald historisk finansiell information*.

Tabell 10.

Intjäningskapacitet per region (exklusive projektfastigheter)

	Region Stockholm	Region Göteborg	Region Malmö	Region Mälardalen
Antal fastigheter, st	75	81	57	43
Uthyrningsbar yta, tkvm	789	593	415	654
Hyresvärde, MSEK	1 097	451	339	628
Hyresintäkter, MSEK	1 003	415	309	586
Driftnetto, MSEK	696	273	223	364
Bokfört värde, MSEK	13 867	4 434	3 755	5 804
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4	92,0	91,4	93,2
Area uthyrningsgrad, %	85,3	88,7	89,0	88,0
Överskottsgrad, %	69,3	65,8	71,9	62,0
Direktavkastning, %	5,0	6,2	5,9	6,3

Tabell 11.



REVISORS RAPPORT AVSEENDE INTJÄNANDEKAPACITET

**TILL STYRELSEN I KUNGSLEDEN AB
(PUBL), ORG.NR 556545-1217**

Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Vi har utfört en granskning av hur uppgiften om aktuell intjäningsförmåga som framgår på s. 45 i Kungsleden ABs (publ) (nedan "Bolaget") prospekt per den 8 mars 2017 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Bolaget att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade

redovisningsprinciper vid upprättandet av aktuell intjäningsförmåga jämfört med de som normalt tillämpas av Bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att sammanställningen av aktuell intjäningsförmåga har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 45.

Då den aktuella intjäningsförmågan samt dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelseerna kan visa sig bli väsentliga.

Övriga upplysningar

Denna rapport har endast till syfte att användas i samband med erbjudandet i Sverige och upptagande till handel av aktier på Nasdaq Stockholm samt andra reglerade marknader inom Europeiska Unionen eller Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet, på sätt som anges i prospektet godkänt av den svenska Finansinspektionen. Vi har inte utfört vårt arbete i enlighet med några standarder eller praxis för revision eller bestyrkande allmänt accepterade i USA och det ska följaktligen inte betraktas som om vårt arbete har utförts i enlighet med någon av dessa standarder eller praxis. Med anledning av detta är vår rapport inte tillämplig i andra jurisdiktioner än vad som anges ovan och ska inte användas eller förlitans på av någon annan än i samband med det erbjudande som beskrivs ovan. Vi accepterar inget ansvar för och förnekar allt ansvar till någon part med avseende på all användning av, eller förlitande på, denna rapport i samband med någon typ av transaktion, inklusive försäljning av värdepapper, i annat hänseende än erbjudandet till allmänheten i Sverige, EU eller EES att teckna aktier och upptagande till handel av dessa aktier på Nasdaq Stockholm samt andra reglerade marknader inom Europeiska Unionen eller Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet, på sätt som anges i prospektet godkänt av den svenska Finansinspektionen.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den aktuella införtjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 45 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Ernst & Young AB
Stockholm den 8 mars 2017

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt International Financial Reporting Standards ("IFRS")) avseende belår är hämtade från Kungsledens årsredovisningar för räkenskapsåren 2013–2015, som upprättats i enlighet med IFRS såsom de antagits av EU och reviderats av Bolagets revisor. De finansiella rapporterna i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende januari–december 2016 är hämtade från Kungsledens bokslutskommuniké för perioden januari–december 2016, som är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén är inte översiktligt granskad eller reviderad av Bolagets revisor. För ytterligare information om hur redovisning skett hänvisas till "Not 1 – Redovisningsprinciper koncernen" på s. 64 och framåt i Kungsledens årsredovisning för 2015.

Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Kungsledens uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Kungsledens nyckeltal som inte definieras enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Kungsledens finansiella information som upprättats enligt IFRS.

Informationen nedan ska läsas tillsammans med Kungsledens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013–2015 samt för perioden januari–december 2016, vilka införlivats i detta prospekt genom hänvisning (se "Införlivande genom hänvisning m.m." i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"). Samtliga rapporter finns tillgängliga på Kungsledens hemsida, (www.kungsleden.se).

Förutom vad som anges ovan samt avsnittet "Intjäningskapacitet" har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.



Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	Ej reviderad 1 jan-31 dec 2016	Reviderad 1 jan-31 dec 2015	Reviderad 1 jan-31 dec 2014	Reviderad 1 jan-31 dec 2013
Hysesintäkter ¹⁾	2 422	2 314	2 193	2 224
Övriga intäkter ²⁾	7	-	-	-
Fastighetskostnader ³⁾	-827	-769	-703	-923
Driftnetto⁴⁾	1 602	1 545	1 491	1 301
Försäljnings-och administrationskostnader	-112	-106	-101	-157
Finansnetto				
Finansiella intäkter	1	11	11	18
Räntekostnader	-467	-459	-630	-554
Resultatandelar i intresseföretag	-	24	-	-
Övriga finansiella kostnader	-34	-50	-41	-61
	-500	-473	-660	-596
Förvaltningsresultat	990	966	730	549
Värdeförändringar				
Resultat från försäljning Nordic Modular Group	-	24	-	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	32	11	73	8
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 658	970	930	48
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-321	176	-427	425
Resultat före skatt	2 359	2 147	1 306	1 030
Skatt				
Aktuell skatt	0	-1 305	-1 610	-12
Uppskjuten skatt	-490	-337	-355	-180
Årets resultat från kvarvarande verksamhet	1 869	505	-659	838
Avvecklad verksamhet				
Avvecklad verksamhet: Nordic Modular, efter skatt	-	-	63	-
Nedskrivning Nordic Modular	-	-	-157	-
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav, efter skatt	-	-	-	24
Årets resultat	1 869	505	-753	862

1) Avser nettoomsättning 2013 (varav hyresintäkter från fastigheter uppgick till 1 669 MSEK).

2) Särredovisas från 2016. Innan 2016 var övriga intäkter en del av hyresintäkter - fastigheter. Övriga intäkter med definition 2016 är 2015 76 MSEK; 2014 1 MSEK; 2013 15 MSEK.

3) Avser fastighetskostnader (fastigheter och modulbyggnader) samt kostnader för modultillverkning 2013 (varav fastighetskostnader avseende fastigheter uppgick till 538 MSEK).

4) Avser bruttoresultat 2013 (varav driftnetto från fastigheter uppgick till 1 131 MSEK).

Tabell 12.



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

MSEK	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar	11	5	-	201
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	29 169	27 470	19 612	20 338
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	-	1 509
Rörelsefastigheter	-	-	-	22
Inventarier	9	10	8	15
Uppskjuten skattefordran	-	-	31	35
Andelar i intresseföretag	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	12	6	9	239
Summa anläggningstillgångar	29 201	27 491	19 661	22 359
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	232	232	142	287
Derivat ¹⁾	-	-	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	-	1 428	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	-	372	-
Kassa och bank	57	441	1 437	323
Summa omsättningstillgångar	289	673	3 379	610
SUMMA TILLGÅNGAR	29 490	28 164	23 040	22 968
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	10 839	9 333	9 102	8 453
Räntebärande skulder				
Skulder till kreditinstitut	13 728	16 381	9 613	10 579
Obligationslån (ej säkerställda)	975	1 075	1 699	2 299
Övrig upplåning	1 808	-	-	-
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas till försäljningar	-	-	362	-
Summa räntebärande skulder	16 511	17 456	11 675	12 879
Ej räntebärande skulder				
Avsättningar	12	5	5	60
Uppskjuten skatteskuld	761	287	-	-
Derivat ¹⁾	653	347	1 134	708
Övriga ej räntebärande skulder	714	737	658	869
Skulder hänförlig till tillgångar som innehas till försäljningar	-	-	467	-
Summa ej räntebärande skulder	2 140	1 375	2 264	1 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 490	28 164	23 040	22 968

1) Derivat bruttoredo visas i balansräkningen från och med 2016.

Tabell 13.



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	1 jan-31 dec 2016	1 jan-31 dec 2015	1 jan-31 dec 2014	1 jan-31 dec 2013
Kassaflöde från rörelsen före förändring i rörelsekapital	1 007	-343	-509	480
Förändringar i rörelsekapital	4	-184	727	-5 128
Kassaflöde från rörelsen efter förändring i rörelsekapital	1 011	-527	218	-4 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86	-5 978	730	1 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 309	5 509	164	2 288
Årets kassaflöde	-384	-996	1 112	-400
Likvida medel vid årets början	441	1 437	323	721
Kursdifferens i likvida medel	0	0	3	1
Likvida medel vid årets slut	57	441	1 437	323

Tabell 14.

Nyckeltal och data per aktie

	1 jan-31 dec 2016	1 jan-31 dec 2015	1 jan-31 dec 2014	1 jan-31 dec 2013
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Direktavkastning, % ²⁾	5,7	6,6	7,5	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ³⁾	90,6	90,6	91,5	93,2
Överskottsgrad, % ²⁾	65,9	66,8	68,0	67,8
Area uthyrningsgrad, % ³⁾	86,6	87,8	87,3	88,7
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	9,4	9,4	8,5	6,8
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på totalt kapital, % ²⁾	5,3	5,8	6,6	5,4
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	18,5	5,5	Neg	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	3,0	2,9	2,2	1,9
Soliditet, % ²⁾	36,8	33,1	39,5	36,8
Skuldsättningsgrad, ggr ²⁾	1,5	1,9	1,3	1,5
Belåningsgrad, % ²⁾	56,4	61,9	52,2	61,7
Data per aktie				
Antal aktier vid periodens slut, antal ³⁾	182 002 752	182 002 752	182 002 752	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier, antal ³⁾	182 002 752	182 002 752	145 352 883	136 502 064
Aktiens totalavkastning, % ²⁾	-1,2	9,7	33,7	24,9
Aktiens direktavkastning, % ²⁾	3,5	2,5	2,2	2,3
Förvaltningsresultat, SEK ¹⁾	5,44	5,31	5,02	4,02
Årets resultat, SEK ¹⁾	10,27	2,78	-5,18	6,31
Eget kapital, SEK ¹⁾	59,55	51,28	50,01	61,93
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), SEK ²⁾	69,32	56,76	57,18	68,35
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, SEK	5,53	-1,88	-3,50	3,52

Nyckeltalen för perioden januari-december 2016 är ej reviderade.

1) IFRS-nyckeltal, reviderat.

2) Alternativt nyckeltal, ej reviderat.

3) Icke-finansiellt nyckeltal.

Tabell 15.

DEFINITIONER

Definitioner av nyckeltal enligt IFRS

ANTAL AKTIER VID PERIODENS SLUT

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

Genomsnittligt antal aktier under perioden.

UTDELNING (BETALD)

Utdelningen under perioden.



Definitioner av alternativa nyckeltal som inte beräknas enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Förklaring
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL		
Hyresintäkter, SEK	Debiterade hyror, hyrestilllägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.	Måttet används för att belysa hyresintäkterna för aktuell period.
Övriga intäkter, SEK	Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal. Ny definition från 2016 – låg tidigare som en del av hyresintäkter.	Måttet används för att belysa hyresintäkterna för aktuell period.
Hyresvärde, SEK	Hyresintäkter adderat med bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.	Måttet används för att belysa hyresintäkternas potential vid full uthyrning.
Direktavkastning, %	Driftnetto dividerat med genomsnittligt bokfört värde för fastigheter.	Måttet används för att belysa avkastningen/marginalen för driftnettet i relation till fastigheternas värde.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter dividerat med hyresvärde.	Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta. Ger en fördjupad bild av intäkterna i fastighetsbeståndet.
Överskottsgrad, %	Driftnetto dividerat med totala intäkter.	Måttet syftar till att belysa avkastningen på driftnettet i förhållande till Bolagets totala intäkter.
Area uthyrningsgrad, %	Uthyrd yta dividerat med uthyrningsbar yta.	Nyckeltalet används för att bedöma vilken andel av Bolagets fastigheter som är uthyrda sett till yta.
Ekonomisk vakansgrad, %	Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor dividerat med hyresvärde.	Nyckeltalet används för att bedöma vilken andel av Bolagets fastigheter som är uthyrda sett till hyresvärde.
FINANSIELLA NYCKELTAL		
Avkastning på totalt kapital, %	Driftnetto, resultat från fastighetsförsäljningar, försäljnings- och administrationskostnader, dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.	Detta nyckeltal visar den avkastning som genereras på det totala kapitalet i Bolaget och Bolagets effektivitet oberoende av hur kapitalet är finansierat.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.	Detta nyckeltal visar avkastningen som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens resultat före skatt, med återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, dividerat med finansiella kostnader.	Nyckeltalet underlättar för investerarna att bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina löpande finansiella åtaganden.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive minoritetsintressen dividerat med totala tillgångar.	Detta nyckeltal visar Bolagets kapitalstruktur och möjliggör en bedömning av Bolagets finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.	Detta nyckeltal redovisas för att komplettera bilden av Bolagets kapitalstruktur och ger utökad möjlighet att bedöma Bolagets finansiella stabilitet.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank dividerat med fastigheternas bokförda värde.	Detta nyckeltal visar vilken del som nettoskulden utgör av Bolagets förvaltningsfastigheters värde.
DATA PER AKTIE		
Aktiens totalavkastning, %	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen dividerat till aktiekursen vid periodens ingång.	Nyckeltalet hjälper investerare att bedöma den totala avkastningen på historiska investeringar i Bolaget.
Aktiens direktavkastning, %	Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen dividerat med aktiekursen vid periodens utgång.	Nyckeltalet hjälper investerare att bedöma den direkta avkastningen i utdelning/inlösen på historiska investeringar i Bolaget.
Förvaltningsresultat, SEK	Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.	Nyckeltalet underlättar för investerare att bedöma Bolagets lönsamhet per aktie.
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), SEK	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt och skatterabatt erhållet i samband med förvärv, dividerat med antalet aktier vid periodens utgång.	Detta nyckeltal ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per aktie.

**AVSTÄMNINGSTABELLER**

MSEK	1 jan-31 dec 2016	1 jan-31 dec 2015	1 jan-31 dec 2014	1 jan-31 dec 2013
Hysesintäkter - fastigheter	2 422	2 314	2 193	1 669
Avdrag övriga intäkter fastigheter	ET	-76	-1	-15
Hysesintäkter enligt definition 2016	2 422	2 238	2 192	1 654
Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor - fastigheter	250	233	203	120
Hysesvärde - fastigheter, MSEK	2 672	2 471	2 395	1 774
Driftnetto - fastigheter	1 602	1 545	1 491	1 131
Genomsnittligt bokfört värde för fastigheter	28 320	23 542	19 976	17 291
Direktavkastning, %	5,7 %	6,6 %	7,5 %	6,5 %
Hysesintäkter - fastigheter	2 422	2 314	2 193	1 669
Avdrag övriga intäkter fastigheter	ET	-76	-1	-15
Hysesintäkter enligt definition 2016	2 422	2 238	2 192	1 654
Hysesvärde - fastigheter	2 672	2 471	2 395	1 774
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6 %	90,6 %	91,5 %	93,2 %
Driftnetto - fastigheter	1 602	1 545	1 491	1 131
Totala intäkter - fastigheter	2 430	2 314	2 193	1 669
Överskottsgrad, %	65,9 %	66,8 %	68,0 %	67,8 %
Driftnetto	1 602	1 545	1 491	1 301
Resultat från fastighetsförsäljningar	32	35	73	8
Försäljnings- och administrationskostnader	-112	-106	-101	-157
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-	-	63	24
Summa	1 522	1 474	1 526	1 176
Genomsnittlig balansomslutning - finansiell ställning	28 827	25 602	23 004	21 934
Justering av derivat	25	25	ET	ET
Genomsnittlig balansomslutning - justering av derivat	28 852	25 627	23 004	21 934
Avkastning på totalt kapital, %	5,3 %	5,8 %	6,6 %	5,4 %
Periodens resultat efter skatt	1 869	505	-753	862
Genomsnittligt eget kapital	10 086	9 218	8 778	8 090
Avkastning på eget kapital, %	18,5 %	5,5 %	Neg	10,7 %
Periodens resultat före skatt	2 359	2 147	1 306	1 030
Återläggning				
Värdoförändringar finansiella instrument samt fastigheter	-1 337	-1 146	-503	-473
Resultat från försäljningar	-32	-35	-73	-8
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	501	509	671	614
Resultat från avvecklad verksamhet netto efter skatt	-	-	63	24
Summa	1 491	1 475	1 463	1 187
Finansiella kostnader	501	509	671	614
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,9	2,2	1,9
Eget kapital	10 839	9 333	9 102	8 453
Balansomslutning	29 490	28 164	23 040	22 968
Justering av derivat	ET	49	ET	ET
Balansomslutning efter justering av derivat	29 490	28 213	23 040	22 968
Soliditet, %	36,8 %	33,1 %	39,5 %	36,8 %
Eget kapital	10 839	9 333	9 102	8 453
Räntebärande skulder	16 511	17 456	11 675	12 879
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,3	1,5



MSEK	1 jan-31 dec 2016	1 jan-31 dec 2015	1 jan-31 dec 2014	1 jan-31 dec 2013
Räntebärande skulder	16 511	17 456	11 675	12 879
Kassa och bank	-57	-441	-1 437	-323
Summa	16 454	17 015	10 238	12 556
Fastighetsvärde	29 169	27 470	19 612	20 338
Belåningsgrad, %	56,4 %	61,9 %	52,2 %	61,7 %
Eget kapital	10 839	9 333	9 102	8 453
Återläggning av derivat	653	347	1134	708
Återläggning av uppskjuten skatteskuld	761	287	-31	-35
Återläggning av erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv	364	364	203	204
Långsiktigt substansvärde	12 617	10 331	10 408	9 330
Antal aktier vid periodens utgång	182 002 752	182 002 752	182 002 752	136 502 064
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), SEK	69,32	56,76	57,18	68,35

Tabell 16.



OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Jämförelse räkenskapsåren 2016 och 2015

Kungsledens förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar, skatt och avvecklad verksamhet, uppgick 2016 till 990 MSEK, en ökning med 24 MSEK jämfört med 2015, då det uppgick till 966 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från 505 MSEK 2015 till 1 869 MSEK 2016. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat framgår nedan. Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.

INTÄKTER

Hysesintäkterna för 2016 uppgick till 2 422 MSEK, en ökning med 108 MSEK jämfört med 2015, då hyresintäkterna uppgick till 2 314 MSEK¹⁾. Övriga intäkter särredovisas från och med 2016 och uppgick under året till 7 MSEK. De ökade hyresintäkterna förklaras av fastighetsportföljen och den ekonomiska uthyrningsgraden. Övriga intäkter under 2016 bestod främst av förtidsinlösen.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick till sammanlagt -827 MSEK under 2016, en ökning med 58 MSEK jämfört med 2015, då de uppgick till -769 MSEK. Ökningen beror främst på nettoförvärv.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Kostnaderna för försäljning och administration uppgick för 2016 till -112 MSEK, vilket är en ökning med 6 MSEK jämfört med 2015, då kostnaderna för försäljning och administration uppgick till -106 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter uppgick 2016 till 1 MSEK, en minskning med 10 MSEK jämfört med 2015, då de finansiella intäkterna uppgick till 11 MSEK. Räntekostnader uppgick 2016 till -467 MSEK, en ökning med 8 MSEK jämfört med 2015, då de uppgick till -459 MSEK. Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 0 MSEK under 2016 till följd av att Kungsleden inte ägde något intressebolag, jämfört med 24 MSEK under 2015. Övriga finansiella kostnader uppgick 2016 till -34 MSEK, jämfört med -50 MSEK under 2015.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick 2016 till 32 MSEK, en ökning med 21 MSEK jämfört med 2015, då de uppgick till 11 MSEK. Orealiserade värdeförändringar av fastigheter uppgick 2016 till 1 658 MSEK, en ökning med 688 MSEK jämfört med 2015, då de uppgick till 970 MSEK. Orealiserade värdeförändringar kopplade till finansiella instrument uppgick 2016 till -321 MSEK, jämfört med 176 MSEK under 2015.

SKATT

Kungsleden redovisade 2016 en aktuell skattekostnad om 0 MSEK samt en uppskjuten skattekostnad om -490 MSEK. Motsvarande belopp under 2015 uppgick till -1 305 MSEK respektive -337 MSEK. Den aktuella skattekostnaden 2015 bestod av reservering som skedde för skatteprocesser efter negativa domar i kammarrätten i december 2015 om -1 319 MSEK. Därutöver bokfördes 140 MSEK som en skattefordran för ökade underskott efter justeringar av derivat i tidigare års deklarationer. I övrigt motsvarar skattekostnaden i princip 22 procent av resultat före skatt.

PERIODENS RESULTAT

Resultatet under 2016 uppgick till 1 869 MSEK, vilket är en ökning med 1 364 MSEK jämfört med 2015, då resultatet var 505 MSEK. Resultat per stamaktie uppgick 2016 till 10,27 SEK, vilket är en ökning jämfört med 2015 då resultatet per stamaktie uppgick till 2,78 SEK. Ökningen under 2016 jämfört med 2015 härleds främst till den aktuella skattekostnaden om -1 305 MSEK under 2015 (jämfört med 0 MSEK under 2016), samt till värdeförändringar av fastigheter och ökade hyresintäkter under 2016.

KASSAFLÖDEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 007 MSEK under 2016. Under 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till -343 MSEK.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under 2016 påverkade kassaflödet med -86 MSEK. Motsvarande uppgift för 2015 var -5 978 MSEK. Minskningen 2016 består huvudsakligen av en mindre andel förvärv under 2016, där förvärv av fastigheter uppgick till -6 944 MSEK under 2015, jämfört med -230 MSEK under 2016.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 309 MSEK under 2016. 2015 var motsvarande uppgift 5 509 MSEK.

1) Varav 76 MSEK kategoriseras som "övriga intäkter" enligt definition år 2016.



Sammanlagt minskade likvida medel med –384 MSEK under 2016, jämfört med en minskning om –996 MSEK under 2015.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Totala investeringar i fastigheter under 2016 resulterade i en kassaflödeseffekt om 839 MSEK, varav 230 MSEK avsåg förvärv av nya fastigheter och 609 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för 2015 var 7 394 MSEK, varav 6 944 MSEK avsåg förvärv av nya fastigheter och 450 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

FÖRSÄLJNINGAR

Under 2016 frånträdde 23 fastigheter, vilket resulterade i en kassaflödeseffekt om totalt 776 MSEK. Det största frånträdandet var försäljning av två fastigheter till Trophi Holding om 155 MSEK. Under 2015 frånträdde 35 fastigheter, vilket resulterade i en kassaflödeseffekt om totalt 1 974 MSEK.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2016 omfattade fastighetsbeståndet 269 registerfastigheter, en minskning med 22 registerfastigheter jämfört med den 31 december 2015 då fastighetsbeståndet uppgick till 291 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2016 ett verkligt värde om 29 553 MSEK, jämfört med 27 835 MSEK per den 31 december 2015. Efter beaktande av erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv om 364 MSEK under 2016 och 364 MSEK under 2015 var fastighetsbeståndet bokförda i finansiell ställning till 29 169 MSEK per den 31 december 2016 och 27 470 MSEK per den 31 december 2015.

Per den 31 december 2016 var den uthyrningsbara ytan 2 580 tkvm, vilket motsvarar en minskning med cirka 85 tkvm jämfört med 31 december 2015 då den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 665 tkvm.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 761 MSEK per den 31 december 2016. Fordringarna uppgick till cirka 629 MSEK och avsåg värderade underskottsavdrag samt skatt på redovisat undervärde på räntederivat. Uppskjuten skatteskuld hänfördes främst till fastigheter där 1 390 MSEK avsåg skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt restvärde. En uppskjuten skatteskuld redovisades inte på hela den temporära skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på grund av de särskilda regler för uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv. Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag uppgick per 31 december 2016 till –364 MSEK jämfört med –364 MSEK 31 december 2015. Det gör att finansiell ställning per 31 december 2016 påverkats med –1 125 MSEK avseende uppskjuten skatt jämfört med –651 MSEK den 31 december 2015.

Jämförelse räkenskapsåren 2015 och 2014

Kungslidens förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar, skatt och avvecklad verksamhet, uppgick 2015 till 966 MSEK, en ökning med 236 MSEK

jämfört med 2014, då det uppgick till 730 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från –659 MSEK 2014 (årets resultat efter skatt och avvecklade verksamheter var –753 MSEK under 2014) till 505 MSEK 2015. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat framgår nedan. Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.

INTÄKTER

Hyresintäkterna för 2015 uppgick till 2 314 MSEK¹⁾, en ökning med 121 MSEK jämfört med 2014, då hyresintäkterna uppgick till 2 193 MSEK²⁾. Ökningen beror främst på en större fastighetsportfölj.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick till sammanlagt –769 MSEK under 2015, en ökning med 66 MSEK jämfört med 2014, då de uppgick till –703 MSEK. Även denna ökning är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnaderna för försäljning och administration uppgick för 2015 till –106 MSEK, vilket är en ökning med 5 MSEK jämfört med 2014, då kostnaderna för försäljning och administration uppgick till –101 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter uppgick 2015 till 11 MSEK, vilket är samma belopp som under 2014. Räntekostnader uppgick 2015 till –459 MSEK, en minskning med 171 MSEK jämfört med 2014, då de uppgick till –630 MSEK. Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 24 MSEK under 2015, jämfört med 0 MSEK under 2014, då intressebolaget Nordic Modular Group var helägt och redovisades som till försäljning under avvecklad verksamhet. Övriga finansiella kostnader uppgick 2015 till –50 MSEK, jämfört med –41 MSEK under 2014. Det förbättrade finansnettot är en konsekvens av refinansiering till lägre lånekostnader, lägre korträntor och lösen av gamla ränteswappar med högre räntekupong.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick 2015 till 11 MSEK (35 frånträdde fastigheter), en minskning med 62 MSEK jämfört med 2014, då de uppgick till 73 MSEK. Försäljning av sista 35 procent innehavet i Nordic Modular Group gav under 2015 en intäkt om 24 MSEK.

Orealiserade värdeförändringar av fastigheter uppgick 2015 till 970 MSEK, en ökning med 40 MSEK jämfört med 2014, då de uppgick till 930 MSEK. Värdeförändringen är en effekt av att investeringar gjordes i beståndet, driftnetton förbättrades och direktavkastningskrav sänktes.

Orealiserade värdeförändringar kopplade till finansiella instrument uppgick 2015 till 176 MSEK, jämfört –427 MSEK under 2014. Nettoeffekten av de långa marknadsräntornas

1) Varav 76 MSEK kategoriseras som "övriga intäkter" enligt definition år 2016.

2) Varav 1 MSEK kategoriseras som "övriga intäkter" enligt definition år 2016.



rörelser under året var en nedgång i det negativa marknadsvärdet om -48 MSEK. Därutöver betalades löpande ränta i ränteswappar om 224 MSEK.

SKATT

Kungsleden redovisade 2015 en aktuell skattekostnad om -1 305 MSEK samt en uppskjuten skattekostnad om -337 MSEK. Motsvarande belopp under 2014 uppgick till -1 610 MSEK respektive -355 MSEK. Reservering för skatteprocesser efter negativa domar i kammarrätten i december 2015 skedde om -1 319 MSEK. Därutöver bokfördes 140 MSEK som en skattefordran för ökade underskott efter justeringar av derivat i tidigare års deklARATIONER. I övrigt motsvarar skattekostnaden i princip 22 procent av resultat före skatt.

AVVECKLAD VERKSAMHET

Under 2015 redovisas ingen verksamhet som avvecklad verksamhet, till skillnad från under 2014 då resultat kopplade till avvecklad verksamhet, Nordic Modular, uppgick till 63 MSEK efter skatt, medan nedskrivningar kopplade till Nordic Modular påverkade årets resultat med -157 MSEK.

PERIODENS RESULTAT

Resultatet under 2015 uppgick till 505 MSEK, vilket är en ökning med 1 258 MSEK jämfört med 2014, då resultatet var -753 MSEK. Resultat per stamaktie uppgick 2015 till 2,78 SEK, vilket är en ökning jämfört med 2014 då resultatet per stamaktie (efter avvecklad verksamhet) uppgick till -5,18 SEK.

KASSAFLÖDEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -343 MSEK under 2015. Under 2014 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till -509 MSEK. Kassaflödet från rörelsen påverkades negativt avseende betalning av skatt för tidigare år.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under 2015 påverkade kassaflödet med -5 978 MSEK. Motsvarande uppgift för 2014 var 730 MSEK. Förändringen i kassaflödet från investeringsverksamheten berodde på stora förvärv av fastigheter under 2015.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 5 509 MSEK under 2015. 2014 var motsvarande uppgift 164 MSEK. Ökningen 2015 berodde framför allt på upptagna lån som en följd av stora förvärv. Förvärven finansierades genom en kombination av utnyttjande av befintliga kreditfaciliteter och nyupplåning. Under 2015 skedde amorteringar för -3 706 MSEK.

Sammanlagt minskade likvida medel med 996 MSEK under 2015, jämfört med en ökning om 1 114 MSEK under 2014.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Totala investeringar i fastigheter under 2015 resulterade i en kassaflödeseffekt om 7 394 MSEK, varav 6 944 MSEK avsåg förvärv av nya fastigheter och 450 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för 2014 var 510 MSEK, varav 52 MSEK avsåg förvärv av nya fastigheter och 458 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

FÖRSÄLJNINGAR

Under 2015 frånträdde 35 fastigheter, vilket resulterade i en kassaflödeseffekt om totalt 1 974 MSEK. Det största frånträddandet var 29 fastigheter till Sagax och Söderport för 536 MSEK. Under 2014 frånträdde 66 fastigheter, vilket resulterade i en kassaflödeseffekt om totalt 1 177 MSEK.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 291 fastigheter, en minskning med 14 fastigheter jämfört med den 31 december 2014 då fastighetsbeståndet uppgick till 305 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2015 ett verkligt värde om 27 835 MSEK, jämfört med 19 816 MSEK per den 31 december 2014. Efter beaktande av erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv om 364 MSEK under 2015 och 203 MSEK under 2014 var fastighetsbeståndet bokförda i finansiell ställning till 27 470 MSEK per den 31 december 2015 och 19 612 MSEK per den 31 december 2014. Ökningen av redovisat värde beror på fastighetsförvärv, investeringar i befintliga fastigheter samt realiserade värdeförändringar.

Per den 31 december 2015 var den uthyrningsbara ytan 2 665 tkvm, vilket motsvarar en ökning med cirka 73 tkvm jämfört med 31 december 2014 då den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 592 tkvm.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 287 MSEK per den 31 december 2015. Fordringarna uppgick till cirka 575 MSEK och avsåg värderade underskottsavdrag samt skatt på redovisat undervärde på räntederivat. Uppskjuten skatteskuld hänfördes främst till fastigheter där 862 MSEK avsåg skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt restvärde. En uppskjuten skatteskuld redovisades inte på hela den temporära skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på grund av de särskilda regler för uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv. Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag uppgick per 31 december 2015 till -364 MSEK jämfört med -203 MSEK 31 december 2014. Det gör att finansiell ställning per 31 december 2015 påverkats med -651 MSEK avseende uppskjuten skatt jämfört med -172 MSEK den 31 december 2014.

Jämförelse räkenskapsåren 2014 och 2013

Kungsledens förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar, skatt och avvecklad verksamhet, uppgick 2014 till 730 MSEK, en ökning med 181 MSEK jämfört med 2013, då det uppgick till 549 MSEK. Periodens resultat efter skatt minskade från 838 MSEK 2013 till -659 MSEK 2014. Årets resultat efter skatt och avvecklade verksamheter minskade från 862 MSEK under 2013 till -753 MSEK under 2014. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat framgår nedan. Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.



INTÄKTER

Intäkterna bestod 2014 av hyresintäkter om 2 193 MSEK¹⁾, en minskning med 31 MSEK jämfört med 2013, då intäkter i form av nettoomsättning inklusive avvecklad verksamhet uppgick till 2 224 MSEK²⁾.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick till sammanlagt -703 MSEK under 2014, en minskning med 220 MSEK jämfört med 2013, då fastighetskostnader och direkta kostnader i modulverksamheten uppgick till -923 MSEK³⁾.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnaderna för försäljning och administration uppgick för 2014 till -101 MSEK, vilket är en minskning med 56 MSEK jämfört med 2013, då kostnaderna för försäljning och administration inklusive Nordic Modular uppgick till -157 MSEK.⁴⁾

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter uppgick 2014 till 11 MSEK, en minskning med 7 MSEK jämfört med 2013, då de finansiella intäkterna uppgick till 18 MSEK. Räntekostnader uppgick 2014 till -630 MSEK, en ökning med 76 MSEK jämfört med 2013, då de uppgick till -554 MSEK. Räntekostnaderna ökade eftersom lånevolymen i genomsnitt var högre under 2014 än under 2013 till följd av nyupplåning vid de stora fastighetsförvärven i slutet av 2013.

Övriga finansiella kostnader uppgick 2014 till -41 MSEK, jämfört med -61 MSEK under 2013.

Totalt uppgick finansnettot för 2014 till -660 MSEK, en ökning med 64 MSEK jämfört med 2013, då finansnettot inklusive Nordic Modular uppgick till -596 MSEK⁵⁾.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick 2014 till 73 MSEK, en ökning med 65 MSEK jämfört med 2013, då de uppgick till 8 MSEK. Orealiserade värdeförändringar av fastigheter uppgick 2014 till 930 MSEK, en ökning med 882 MSEK jämfört med 2013, då de uppgick till 48 MSEK. Värdeförändringen är en effekt av att investeringar gjordes i beståndet, driftnetton förbättrades och direktavkastningskrav sänktes.

Orealiserade värdeförändringar kopplade till finansiella instrument uppgick 2014 till -427 MSEK, jämfört med 425 MSEK under 2013. Detta är främst en effekt av nedgången i de längre marknadsräntorna under 2013 som gav fallande marknadsvärden på räntederivat.

1) Varav 1 MSEK kategoriseras som "övriga intäkter" enligt definition år 2016.

2) Avser nettoomsättning 2013 (varav hyresintäkter från fastigheter uppgick till 1 669 MSEK och övriga intäkter enligt definition 2016 uppgick till 15 MSEK).

3) Avser fastighetskostnader (fastigheter och modulbyggnader) samt kostnader för modultillverkning 2013 (varav fastighetskostnader avseende fastigheter uppgick till 538 MSEK).

4) Avser försäljnings- och administrationskostnader inklusive Nordic Modular för 2013 (varav försäljnings- och administrationskostnader exklusive Nordic Modular uppgick till -115 MSEK).

5) Avser finansnetto inklusive Nordic Modular för 2013 (varav finansnetto exklusive Nordic Modular uppgick till -575 MSEK).

SKATT

Kungsleden redovisade 2014 en aktuell skattekostnad om -1 610 MSEK samt en uppskjuten skattekostnad om -355 MSEK. Motsvarande belopp under 2013 uppgick till -12 MSEK respektive -180 MSEK. Den stora aktuella skattekostnaden under 2014 berodde på avgjorda skatteprocesser.

AVVECKLAD VERKSAMHET

Nordic Modular redovisades som till försäljning, vilket innebär redovisning på raden Avvecklad verksamhet. Eftersom Kungsleden ägde Nordic Modular under hela 2014 omfattade redovisningen 100 procent av Nordic Modulares resultat. Hyresintäkter uppgick under perioden till 275 MSEK med ett driftnetto om 152 MSEK.

Totalt uppgick resultatet från Nordic Modular under 2014 till 63 MSEK, som utöver driftnettot från moduluthyrningen även inkluderade bruttoresultat i modultillverkning om 29 MSEK, försäljnings- och administrationskostnader om -45 MSEK, finansnetto om -16 MSEK och skattekostnad om -57 MSEK. Hela aktieinnehavet värderades per årsskiftet till det pris som avtalats för försäljningen av 65 procent av aktierna till Inter IKEA Investments som slutfördes i januari 2015. Härigenom uppstod en nedskrivning på -157 MSEK.

Under 2013 rapporterade Kungsleden ett resultat efter skatt om 24 MSEK från avveckling av verksamhet kopplat till Hemsö-innehav.

PERIODENS RESULTAT

Resultatet under 2014 uppgick till -753 MSEK, vilket är en minskning med 1 615 MSEK jämfört med 2013, då resultatet var 862 MSEK. Resultat per stamaktie uppgick 2014 till -5,18 SEK (efter avvecklad verksamhet), vilket är en minskning jämfört med 2013 då resultatet per stamaktie (efter avvecklad verksamhet) uppgick till 6,31 SEK.

KASSAFLÖDEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -509 MSEK under 2014. Under 2013 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 480 MSEK. Kassaflödet från rörelsen påverkades negativt avseende betalning av skatt för tidigare år.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under 2014 påverkade kassaflödet med 730 MSEK. Motsvarande uppgift för 2013 var 1 961 MSEK. Anledningen till det positiva kassaflödet från investeringsverksamheten var stora försäljningar av fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 164 MSEK under 2014. 2013 var motsvarande uppgift 2 288 MSEK. Under 2014 utförde Kungsleden en nyemission om 1 568 MSEK som beloppsmässigt översteg nettoamorteringen av lån.

Sammanlagt ökade likvida medel med 1 112 MSEK under 2014, jämfört med en minskning om -400 MSEK under 2013.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Totala investeringar i fastigheter under 2014 resulterade i en kassaflödeseffekt om 510 MSEK, varav 52 MSEK avsåg förvärv av nya fastigheter och 458 MSEK avsåg investeringar



i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för 2013 var 1 524 MSEK, varav 1 303 MSEK avsåg förvärv av nya fastigheter och 221 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

FÖRSÄLJNINGAR

Under 2014 frånträdde 66 fastigheter, vilket resulterade i en kassaflödeseffekt om totalt 1 177 MSEK, jämfört med 2013 då 4 fastigheter frånträdde, vilket resulterade i en kassaflödeseffekt om totalt 1 967 MSEK.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2014 omfattade fastighetsbeståndet 305 fastigheter, en minskning med 61 fastigheter jämfört med den 31 december 2013 då fastighetsbeståndet uppgick till 366 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2014 ett verkligt värde om 19 816 MSEK, jämfört med 20 542 MSEK per den 31 december 2013. Efter beaktande av erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv om 203 MSEK under 2014 och 204 MSEK under 2013 var fastighetsbeståndet bokförda i finansiell ställning till 19 612 MSEK per den 31 december 2014 och 20 338 MSEK per den 31 december 2013. Förändringen av bokfört värde berodde på gjorda fastighetsförsäljningar, tillträdde förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och orealiserade värdeförändringar.

Per den 31 december 2014 var den uthyrningsbara ytan 2 592 tkvm, vilket motsvarar en minskning med cirka 228 tkvm jämfört med 31 december 2013 då den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 820 tkvm.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt var netto en fordran om 31 MSEK per den 31 december 2014. Fordringarna uppgick till cirka 494 MSEK och avsåg värderade underskottsavdrag samt skatt på bokfört undervärde på räntederivat. Uppskjuten skatteskuld hänfördes främst till fastigheter där 463 MSEK avsåg skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde. Erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag uppgick per 31 december 2014 till -203 MSEK jämfört med -204 MSEK 31 december 2013. Det gör att finansiell ställning per 31 december 2014 påverkats med -172 MSEK avseende uppskjuten skatt jämfört med -169 MSEK den 31 december 2013.

Övrigt

Förutom de utredningar som beskrivs under *Förändrad skattelagstiftning* under avsnittet *Risikfaktorer* känner Kungsleden i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Kungsledens verksamhet.



KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Kungsleden är finansierat med eget kapital och skulder, där merparten av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut. Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2016 till 10 839 miljoner SEK. Kungsleden hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 1 579 miljoner SEK och långfristiga räntebärande skulder om 14 932 miljoner SEK. Av de totala skulderna om 18 651 miljoner SEK, var 16 511 miljoner SEK räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 2 140 miljoner SEK bestod av derivat, uppskjutna skatteskulder, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Eget kapital och skulder

Nedan redovisas Kungsledens kapitalisering per den 31 december 2016.

MSEK	31 december 2016
Summa kortfristiga skulder	1 579
Mot garanti eller borgen*	-
Mot säkerhet*	26
Utan garanti/borgen eller säkerhet	1 553
Summa långfristiga skulder	14 932
Mot garanti eller borgen*	-
Mot säkerhet*	14 332
Utan garanti/borgen eller säkerhet	600
Summa eget kapital	10 839
Aktiekapital	76
Reservfond	-
Övrigt tillskjutet kapital	2 922
Andra reserver	7 841

* Som säkerhet för bankkrediter lämnas aktiepant, fastighetspant och pant i interna fordringar med vidhäftande pant i fastighet. Pant lämnas även över eventuell rätt till försäkringsersättning och pant över vissa bankkonton. Därutöver lämnas generell moderbolagsgaranti.

Tabell 17.

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Kungsledens nettoskuldssättning per den 31 december 2016.

MSEK	31 december 2016
(A) Kassa	57
(B) Andra likvida medel	-
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	57
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	-
(F) Kortfristiga bankskulder	26
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	1 553
(H) Andra kortfristiga finansiella skulder	-
(I) Summa kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)	1 579
(J) Netto kortfristig finansiell skuldsättning (I)-(E)-(D)	1 522
(K) Långfristiga banklån	13 702
(L) Emitterade obligationer	600
(M) Andra långfristiga lån	630
(N) Långfristig finansiell skuldsättning (K)+(L)+(M)	14 932
(O) Finansiell nettoskuldssättning (J)+(N)	16 454

Tabell 18.

Eventualförpliktelser

Per den 31 december 2016 uppgick Kungsledens eventualförpliktelser till 103 miljoner SEK och avsåg främst krav som härrör från bolag som Kungsleden förvärvat.



Krediter och räntesäkring

Av *Tabell 19* nedan framgår Kungslidens kreditfaciliteter, lån och räntesäkring per den 31 december 2016.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per den 31 december 2016, MSEK	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat, MSEK	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2017	1 579	2 170 ¹⁾	3 749			
2018	3 306		3 306			
2019	4 450		4 450	1 000	0,5	
2020	4 713		4 713	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			
2036	1 340		1 340			
Totalt	16 511	2 170	18 681	10 120		3,4
Genomsnittlig konverteringstid, år	4,2		3,7			

1) Varav 1 178 MSEK avser backup för emitterade certifikat.

Vid refinansiering under januari 2017 minskar ej utnyttjade krediter med 450 MSEK då nu obelånade säkerheter belånas genom upptagande av ny kredit om 516 MSEK med förfall 2026.

Tabell 19.

KREDITAVTAL

Se *Kreditavtal* under avsnittet *Legala frågor och kompletterande information*.

FASTIGHETSINTECKNINGAR

Kungslidens fastigheter är i regel föremål för inteckningar och pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansieringen till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i Kungslidens fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2016 till 14 287 miljoner SEK.

Uttalande angående rörelsekapital

Det är Kungslidens bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden.

Med rörelsekapital avses här Kungslidens möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Kungslidens löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Kungsliden erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Investeringar

Kungslidens investeringar utgörs främst av förvärv av fastigheter men även ny-, till- eller ombyggnader av befintliga fastigheter samt investeringar i inventarier. I *Tabell 20* nedan sammanfattas Kungslidens sammanlagda investeringar avseende räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt perioden januari–december 2016.

MSEK	Jan-dec 2016	2015	2014	2013
Köp	238	7 076	386	5 935
Investeringar	609	450	334	213
Totalt köp och investeringar	847	7 526	720	6 148

Tabell 20.

PÅGÅENDE OCH FRAMTIDA INVESTERINGAR

Kungsliden har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av sedvanlig fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa flertal hyresgäst Anpassningar inom ramen för den löpande verksamheten. Pågående projektinvesteringar där investeringsbeslut tagits eller som är i genomförandeskede och som anses vara av större omfattning är arbeten rörande fastigheterna Enen 10, Blästern 14, Holar 1 samt Tegnér 15. Dessa investeringar beräknas uppgå till cirka 661 miljoner SEK under perioden 2017–2019 och är avsett att finansieras med en kombination av bankfinansiering och egna medel. Detta är inom ramen för det investeringsprogram om 2–3 miljarder SEK som Bolaget ämnar genomföra mellan 2017–2019.

Materiella anläggningstillgångar

Kungslidens materiella anläggningstillgångar består i allt väsentligt av fastigheter. Fastigheternas värde uppgick per den 31 december 2016 till 29 533 miljoner SEK som efter beaktande av erhållet avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv om –364 miljoner SEK i Kungslidens rapport över finansiell ställning var bokförda till 29 169 miljoner SEK.



Väsentliga tendenser

Kungsledens resultat och ställning påverkas av läget på hyresmarknaden och transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter, vilka i sin tur är beroende av Sveriges ekonomiska utveckling. Det allmänna ränteläget spelar också en viktig roll för fastighetsbolag som Kungsleden, såväl för finansieringskostnaden som för fastighetsvärdena.

Vid tidpunkten för prospektets utgivande har Bolaget inte noterat några andra signifikanta tendenser i uthyrning, hyresnivåer och förvaltningskostnader än vad som redovisats i delårsrapporterna för 2016. Sveriges ekonomi har på senare tid utvecklats gynnsamt, inte minst i storstadsområdena, dit Kungsledens fastighetsportfölj på senare år förskjutits. Den starka ekonomiska tillväxten har givit positiva impulser för efterfrågan på lokaler. Detta har i sin tur lett till ökande nyuthyrning och stigande hyresnivåer. De ekonomiska utsikterna för Sverige är fortsatt gynnsamma. Samtidigt är den internationella makroekonomiska bilden mer oklar, vilket inte minst beror på politiska risker på den internationella scenen. Som liten öppen ekonomi påverkas Sverige av den internationella ekonomiska utvecklingen och Bolaget kan inte bortse från risken för ogynnsamma externa impulser.

Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt stort. Transaktionsvolymen var mycket hög under 2016, och denna bild förväntas bestå under 2017. Tillgången till finansiering för etablerade fastighetsbolag är god, såväl i banksystemet som på kapitalmarknaden.

Såväl de korta som de långa marknadsräntorna är nere på en mycket låg nivå i ett historiskt perspektiv. Det finns en risk för att räntorna successivt börjar stiga från dagens nivåer, vilket med viss fördröjning kan fördyra fastighetsbolagens finansiering och leda till högre avkastningskrav och fallande fastighetsvärden. I den mån stigande räntor går hand i hand med fortsatt hög ekonomisk aktivitet och lokalefterfrågan minskar riskerna. Samtidigt är det inte uteslutet att det låga ränteläget består ännu under lång tid eller att räntorna t.o.m. kan falla ytterligare, inte minst om det osäkra internationella politiska och ekonomiska läget består eller förvärras. Detta kan ha en negativ effekt på värdet förändringarna på räntederivat i resultaträkningen. Det kan också underblåsa fortsatt stark efterfrågan på fastigheter som investeringsobjekt, vilket kan innebära ytterligare stigande fastighetsvärden. Redan idag måste konstateras att fastighetspriserna är historiskt höga, något som kan medföra en ökad risk för motreaktion med fallande värden som följd.

Väsentliga förändringar sedan den 31 december 2016

Den 2 februari 2017 offentliggjordes avsikten att genomföra föreliggande nyemission.



STYRELSE, LEDNINGS-GRUPP OCH REVISOR

Styrelse

Enligt Kungslidens bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till åtta bolagsstämmovalda ledamöter. Styrelsen består för närvarande av sju bolagsstämmovalda ledamöter (valda av årsstämman 2016 för tiden intill slutet av årsstämman 2017).

	Uppdrag	Invald	Oberoende	Revisions- utskottet	Ersättnings- utskottet	Finans- utskottet	Aktie- innehav ¹⁾
Göran Larsson	Ordförande	2013	Ja ²⁾	•	•		20 000
Charlotte Axelsson	Ledamot	2014	Ja	•			5 833
Joachim Gahm	Ledamot	2011	Ja			•	2 666
Liselotte Hjorth	Ledamot	2014	Ja			•	10 166
Lars Holmgren	Ledamot	2011	Ja	•		•	6 666
Kia Orback Pettersson	Ledamot	2010	Ja		•		2 266
Charlotta Wikström	Ledamot	2009	Ja		•		2 180 465

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per den 31 december 2016 med därefter kända förändringar.

2) Ej oberoende i förhållande till större ägare i Bolaget.

Tabell 21.

GÖRAN LARSSON

Född 1944. Styrelsens ordförande och styrelseledamot sedan 2013.

Ordförande i revisionsutskottet samt medlem i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Fil Pol Mag., Lunds Universitet. Styrelseledamot, vice VD och ställföreträdande VD Östgöta Enskilda Bank, vice VD Gota Bank.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Hestra-Handsken AB, Hestraviken AB och Mappa Invest AB. Styrelseledamot i Bratt International AB och Heliospectra AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Bertegruppen AB och Danir AB.

Innehav: 20 000 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, men inte i förhållande till Bolagets större aktieägare.

CHARLOTTE AXELSSON

Född 1948. Styrelseledamot sedan 2014. Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Förvaltningsassocionom, Stockholms Socialhögskola. VD Svenska Bostäder, Familjebostäder och Arsenalen Stockholm, bitr. finanssekreterare Stockholms stad.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i AFF Service AB, Föreningen AFF-Forum och Vasallen AB. Styrelseledamot i Slättö Förvaltning AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i HSB Bostad AB och Slättö Förvaltning AB. Styrelseledamot i BWG Homes, HSB ProjektPartner AB, HSB Riksförbund ekonomisk förening och Stiftelsen MHS-Bostäder. VD HSB Stockholm ekonomisk förening och Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.

Innehav: 5 833 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

JOACHIM GAHM

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2011. Ordförande i finansutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Stockholms universitet. Styrelseledamot och vice VDE. Öhman J:or Fondkommission AB, VDE. Öhman J:or Investment AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Arise AB och Sustainable Growth Capital SGC AB. Styrelseledamot i Catella AB, Förvaltnings AB Hanneborg och S & A Sverige AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelsesuppleant i Sirocco Wind Holding AB.

Innehav: 2 666 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

LISELOTTE HJORTH

Född 1957. Styrelseledamot sedan 2014. Medlem i finansutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomexamen, Lunds Universitet. Global chef för SEB Commercial Real Estate och medlem i Vorstand (ledning) SEB AG, koncernkreditchef och vice VD SEB AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i White Intressenter AB. Styrelseledamot i East Capital Explorer AB, Hoist Finance AB och Rikshem AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Riksgälden, Tysk-Svenska handelskammaren i Stockholm och Svenska Handelskammaren i Düsseldorf.

Innehav: 10 166 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.



LARS HOLMGREN

Född 1952. Styrelseledamot sedan 2011. Medlem i revisionsutskottet och finansutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Kemiekonom, Karlstads universitet. Ekonomi- och finansdirektör Lantbrukarnas Riksförbund, Ekonomidirektör Föreningsbanken, Ekonomidirektör Föreningsbankernas Bank.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Cliens Kapitalförvaltning AB, Nordic Modular Group Holding AB. Styrelse-suppleant i SÄKRA Stockholm, Solna AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Svensk Markservice Aktiebolag.

Innehav: 6 666 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

KIA ORBACK PETTERSSON

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2010. Medlem i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomexamen, Lunds universitet. VD Sturegallerian, vice VD Guldfynd/Hallbergs, marknadsdirektör Dagens Nyheter.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsaktiebolaget Riksdalen, och Teracom Group AB. Styrelseledamot i Bosjö Fastigheter AB, JM AB, Odd Molly International AB och Visual Art Sweden AB. Styrelsesuppleant i Petterslott AB. Styrelseordförande i den ideella föreningen Friskis&Svettis Riks.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Forsen AB, Ponderus Invest AB och Svefa Holding AB. Styrelseledamot i Garbergs Reklambyrå AB, Jernhusen AB, Springtime AB, Senior Work Sverige AB och Styrelsekollegiet Aktiva Företagsrådgivare ekonomisk förening och Tengbomgruppen Holding AB.

Innehav: 2 266 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

CHARLOTTA WIKSTRÖM

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2009. Ordförande i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Stockholms universitet, DIHR. Personaldirektör Eniro AB, Marknadschef Telia AB, Vice President Sales and Marketing OMX/Stockholmsbörsen samt Senior Partner och konsult i Stardust Consulting AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Ekbacken Fastigheter AB. Styrelseledamot och VD Ekbacken Konsultbyrå AB, Fastighets AB Kannängen, Fastighets AB Oxtorget, Floréna Fastighets AB och Kampanilen Förvaltnings AB. Styrelseledamot i African Nuts & Seeds AB, Forsen AB, Stallmästaren 5 & 6 AB, Stardust Consulting AB, Stardust Holding AB och Stardust Search AB. Styrelsesuppleant i Stardust Communications AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Botrygg AB och Telge Energi Aktiebolag.

Innehav: 2 180 465 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

Ledningsgrupp

	Befattning	Ingår i ledningsgruppen sedan	Anställd inom Kungsleden sedan	Aktieinnehav¹⁾
Biljana Pehrsson	VD	2013	2013	37 000
Anders Kvist	Vice VD och ekonomi/finansdirektör	2012	2012	40 333
Ylva Sarby Westman	Vice VD och chef fastighetsinvesteringar	2011	2009	7 333
Marie Mannholt	Kommunikations- och marknadschef	2014	2014	2 666
Sven Stork	Förvaltningschef Stockholm	2014	2014	300
Mats Eriksson	Förvaltningschef Mälardalen	2015	2015	-
Frida Stannow Lind	Fastighetsutvecklingschef	2013	2010	2 953
Malin Axland	Juridikansvarig	2013	2007	266

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per den 31 december 2016 med därefter kända förändringar.

Tabell 22.



BILJANA PEHRSSON

Född 1970. VD sedan 2013.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan. Vice VD/Head of Real Estate på East Capital Private Equity, VD Centrumutveckling.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Styrelseledamot i East Capital Baltic Property Fund AB, Einar Mattson AB, Fastighetsaktiebolaget Stadshus och Vasallen AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i The Retail Headquarters Sthlm AB. Styrelseledamot i East Capital Baltic Property Investors AB och Kungsleden AB.

Innehav: 37 000 aktier.

ANDERS KVIST

Född 1958. Vice VD och ekonomifinansdirektör sedan 2012.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Head of Group Treasury på SEB, Ansvarig för kapitalförvaltningsverksamheten inom DnB och Skandia, VD Skandia Liv.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Styrelseledamot i Finansinspektionen, Trossamfundet Romersk-Katolska Kyrkan, Nationalekonomiska föreningen, Bankdirektör J.H Palmes stiftelse och stiftelsen Assar Lindbeck-medaljen.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i SEB Investment Management AB.

Innehav: 40 333 aktier.

YLVA SARBY WESTMAN

Född 1973. Vice VD och chef fastighetsinvesteringar sedan 2015. Transaktionschef 2009–2015.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan. Vice VD Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: –

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): –

Innehav: 7 333 aktier.

MARIE MANNHOLT

Född 1966. Kommunikations- och marknadschef sedan 2014.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Diplomerad marknadssekon, DIHM Business School. Senior konsult inom fastighetsutveckling på Mannholt Consulting, Marknadschef/senior projektledare på Centrumutveckling, marknadschef på BMW/Rover, regionchef på VOLVO Personbilar.

Andra pågående uppdrag/befattningar: –

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): –

Innehav: 2 666 aktier.

SVEN STORK

Född 1967. Regionchef Stockholm sedan 2014.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan. Key account manager på Newsec Asset Management AB, Asset manager på Niam AB, Projektledare på NCC Property Development AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: –

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i NIAM Industrifastigheter Syd AB och NIAM Center Syd AB.

Innehav: 300 aktier.

MATS ERIKSSON

Född 1963. Regionchef Mälardalen sedan 2015.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Fyraårigt tekniskt gymnasium med inriktning Hus- och Stadsplanering, Rudbecksskolan, Örebro. Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, Chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, Affärsområdeschef NIAM AB och Fastighetschef Siab AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: –

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): –

Innehav: -

FRIDA STANNOW LIND

Född 1967. Fastighetsutvecklingschef sedan 2013.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan. Fastighetschef på Drott, investment manager på Niam, fastighetsutvecklingschef på Ebab.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Styrelseordförande i Kista Science City AB. Styrelsesuppleant i Stannow Lind AB och Stiftelsen Electrum.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): –

Innehav: 2 953 aktier.

MALIN AXLAND

Född 1974. Juridikansvarig sedan 2013.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Jur. kand., Stockholms universitet. Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, tingsnotarie i Huddinge tingsrätt.

Andra pågående uppdrag/befattningar: –

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): –

Innehav: 266 aktier.



Övrig information om styrelse och ledningsgrupp

Samtliga styrelseledamöter och ledningsgruppen kan nås via Bolagets adress, Box 70414, 107 25 Stockholm. Det föreligger inte några familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Ingen ledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Med undantag för Kia Orback Pettersson har ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna av ledningsgruppen varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren. Från och med den 22 april 2013 har Kia Orback Pettersson varit styrelseledamot i Senior Work Sverige AB där konkursförfarande inleddes i mars 2014. Konkursen avslutades den 1 oktober 2015. Med undantag för Biljana Pehrsson har inte heller någon anklagelse och/eller sanktion utfärdats av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) mot någon av dem under de senaste fem åren. Biljana Pehrsson har ålagts att betala en särskild avgift till Finansinspektionen på grund av sen anmälan enligt lag (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument. På grund av överträdelsens ringa karaktär fastställdes avgiften till 5 000 SEK. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett bolag.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med Kungslidens intressen. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Kungsliden genom aktieinnehav.

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag (Box 7850, 103 99 Stockholm) är Bolagets revisor sedan 2016, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor sedan 2016. Ingemar Rindstig är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige.

KPMG AB (Box 16106, 103 23 Stockholm) var Bolagets revisor mellan 2013–2015.

Bolagsstyrning

BOLAGSSTYRNING INOM KUNGSLEDEN

Kungslidens bolagsstyrning är baserad på svensk lagstiftning, Kungslidens bolagsordning, Svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt andra tillämpliga regler och rekommendationer. Svensk kod för bolagsstyrning bygger på principen ”följ eller förklara”. Den innebär att ett bolag som tillämpar koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i koden, utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som de anser passar bättre med hänsyn till Bolagets särskilda omständigheter, förutsatt att varje avvikelser rapporteras, att den lösning som valts istället beskrivs och att en förklaring till varje avvikelse lämnas. Kungsliden tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning utan avvikelser.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inom sig upprättat tre beredande utskott, finansutskottet, revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Ersättningsutskottet består av Charlotta Wikström (ordförande), Göran Larsson och Kia Orback Pettersson. Utskottet ansvarar för att lägga fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, ramar för ersättningar till ledande befattningshavare samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, arvoden, förmåner och avgångsvederlag. Utskottet arbetar utifrån de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutar om.

Revisionsutskottet består av Göran Larsson (ordförande), Charlotte Axelsson och Lars Holmgren. Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungslidens interna kontroll- och styrsystem och kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår även valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisorer liksom förslag på revisorsarvoden.

Finansutskottet består av Joachim Gahm (ordförande), Liselotte Hjorth och Lars Holmgren. Finansutskottet ger arbetet med finansiering ett särskilt forum. Utskottet ska bistå styrelsen med förslag i finansieringsfrågor, finansiella mål på kort och lång sikt, frågor rörande Bolagets finansiella risker, säkringsåtgärder samt andra uppgifter inom ramen för Bolagets finanspolicy.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Årsstämman 2016 beslutade att arvode ska utgå med 450 000 SEK till styrelsens ordförande samt 200 000 SEK till envar av övriga styrelseledamöter som inte är anställda i Kungsliden. Därutöver beslutade stämman att årlig ersättning för arbete i av styrelsen inrättade utskott ska utgå till styrelseledamot, som inte är anställd i Kungsliden, med 40 000 SEK per utskottsuppdrag.

I *Tabell 23* nedan redovisas det arvode som utgick till stämموvalda styrelseledamöter för perioden 2016–2017.

ERSÄTTNING TILL LEDNINGSGRUPPEN

Ersättning till ledningsgruppen utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Den rörliga ersättningen är resultat- och prestationsbaserad och kopplad till utfallet i förhållande till i förväg uppsatta mål. Vidare ska den rörliga ersättningen utgöra en väsentlig del av respektive ledande befattningshavares möjliga ersättning och är för VD och vice VD maximerad till 100 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen som högst 50 procent av den fasta årslönen. Till VD och övriga ledningsgruppen utgick lön och annan ersättning för 2015 enligt *Tabell 24* nedan.

För VD gäller en uppsägningstid om sex månader och från Bolagets sida gäller tolv månader. Vid uppsägning från Bolagets sida erhåller VD därtill ett avgångsvederlag på sex månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan Bolaget och ena vice VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från Bolagets sida erhåller denne vice VD därtill ett avgångsvederlag på arton månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning



från vice VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. För Bolagets andra vice VD gäller en uppsägningstid om sex månader och från Bolagets sida gäller tolv månader.

För två ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Mellan Bolaget och en ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid på fyra

månader. För en ledande befattningshavare gäller en egen uppsägningstid om tre månader och från Bolagets sida kollektivavtalad uppsägningstid. För övriga ledande befattningshavare gäller kollektivavtalad uppsägningstid. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägningsslönen mot andra inkomster.

SEK	Uppdrag	Styrelsearvode	Arvode ersättningsutskott	Arvode revisionsutskott	Arvode finansutskott	Summa
Göran Larsson	Ordförande	450 000	40 000	40 000		530 000
Charlotte Axelsson	Ledamot	200 000		40 000		240 000
Joachim Gahm	Ledamot	200 000			40 000	240 000
Liselotte Hjorth	Ledamot	200 000			40 000	240 000
Lars Holmgren	Ledamot	200 000		40 000	40 000	280 000
Kia Orback Pettersson	Ledamot	200 000	40 000			240 000
Charlotta Wikström	Ledamot	200 000	40 000			240 000
Totalt		1 650 000	120 000	120 000	120 000	2 010 000

Tabell 23.

TSEK	Grundlön	Rörlig ersättning ¹⁾	Pensionskostnad ²⁾	Övriga förmåner ³⁾	Summa
VD och koncernchef	3 815	2 790	739	77	7 421
Vice VD ⁴⁾	4 884	3 528	1 405	67	9 883
Övriga ledande befattningshavare ⁵⁾	11 137	3 345	2 688	236	17 405
Totalt	19 836	9 663	4 832	380	34 709

1) Rörlig ersättning avser till 2015 hänförlig bonus, varav 9 663 TSEK (8 261) belastat 2015.

2) Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år och samtliga har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för Bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremie för VD utgår om 28 procent av den fasta årslönen och för en vice VD utgår pensionspremie om 30 procent av den fasta årslönen. För en vice VD samt övriga ledande befattningshavare tillämpas ITP-planen.

3) Avser huvudsakligen kostförmån, bilförmån samt privatvårdsförsäkringsförmån.

4) Uppgifter avseende vice VD avser för hela 2015 Anders Kvist och Ylva Sarby Westman.

5) 8 personer under 2015.

Tabell 24.



AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktieinformation

Enligt Kungslidens bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 32 och högst 128 miljoner SEK, fördelat på lägst 76 800 000 och högst 307 200 000 aktier. Aktier ska kunna ges ut i två slag betecknade stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Stamaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar hundra procent av aktiekapitalet. Preferensaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar tjugofem procent av aktiekapitalet. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2016 till 75 834 480 SEK, fördelat på 182 002 752 stamaktier (ingen förändring sedan den 1 januari 2016) med ett kvotvärde om 0,4167 SEK per aktie. Aktierna i Kungsliden är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i svenska kronor. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Inga förändringar av antalet aktier har skett sedan den 31 december 2016. Förestående nyemission kommer, vid fullteckning, medföra att antalet stamaktier i Bolaget ökar från 182 002 752 till 218 403 302 stamaktier, vilket motsvarar en ökning om 20 procent. För de aktieägare som avstår att teckna stamaktier i nyemissionen uppkommer en utspädningseffekt om totalt 36 400 550 nya aktier, motsvarande 16,7 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter nyemissionen.

Aktierna i Kungsliden är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden ifråga om Kungslidens aktier under det innevarande eller det föregående räkenskapsåret.

Vissa rättigheter kopplade till aktierna

BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Dagens Nyheter. Om utgivningen av Dagens Nyheter skulle upphöra att vara rikstäckande, ska istället sådan annonsering ske i Svenska Dagbladet. Rätt att delta i bolagsstämma har aktieägare som är införd i Kungslidens aktiebok fem vardagar före stämman samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

RÖSTRÄTT

Varje stamaktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde stamaktier utan begränsning i rösträtten.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA AKTIER M.M.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt till teckning av nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag de förut äger (för en mer detaljerad beskrivning av företrädesrätten, inklusive förhållandet mellan stamaktier och eventuella preferensaktier som kan komma att emitteras, se § 9 i Kungslidens bolagsordning under avsnittet *Bolagsordning*). Det finns dock inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar möjligheten att, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

RÄTT TILL UTDELNING OCH ÖVERSKOTT VID LIKVIDATION

Samtliga stamaktier medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. För preferensaktier som eventuellt kan komma att emitteras gäller särskilda regler för rätt till andel i Kungslidens tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. För en vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktier som kan komma att emitteras, se *Bolagsordning*.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear Swedens försorg. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt. Se även *Utdelningspolicy* nedan.

Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden endast genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Kungsliden. Varken aktiebolagslagen eller Kungslidens bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätt till utdelning till aktieägare utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se avsnittet *Vissa skattefrågor i Sverige*.



Aktiekapitalets utveckling

Av Tabell 25 nedan framgår aktiekapitalets utveckling sedan den 1 januari 2013.

År	Händelse	Ändring antal aktier	Ändring aktie- kapital, SEK	Totalt antal aktier	Totalt aktie- kapital, SEK	Kvotvärde, SEK
2014	Nyemission	45 500 688	18 958 620	182 002 752	75 834 480	0,4167
2016	Förestående nyemission	36 400 550	15 166 895,83	218 403 302	91 001 375,83	0,4167

Tabell 25.

Ägarstruktur

Per den 28 februari 2017 hade Kungsleden cirka 23 900 aktieägare. Största aktieägare var Gösta Welandson, med cirka 14 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.

I Tabell 26 nedan visas Bolagets största aktieägare.

STÖRRE AKTIEÄGARE PER DEN 28 FEBRUARI 2017

Ägare/förvaltare/depåbank	Antal aktier	Andel aktier och röster, %
Gösta Welandson med bolag	25 786 002	14,2
Länsförsäkringar Fonder	10 222 892	5,6
BNP Paribas Investment Partners	9 231 088	5,1
Olle Florén med bolag	5 500 665	3,0
Andra AP-Fonden	4 586 639	2,5
Norges Bank	3 482 778	1,9
TR Property Investment Trust	2 902 942	1,6
Handelsbanken Fonder	2 400 000	1,3
Vanguard Fonder	1 992 466	1,1
SEB Fonder	1 707 726	0,9
Totalt tio största aktieägarna	67 813 198	37,3
Övriga aktieägare	114 189 554	62,7
Totalt	182 002 752	100,0

Tabell 26.

Källa: Modular Finance Holdings.

I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier.

Notering

Kungsleden-aktien är sedan 1999 noterad på Nasdaq Stockholm. Aktien handlas på Large Cap-listan under kortnamnet KLED.

Bemyndiganden

På årsstämman 2016 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen och längst intill nästkommande årsstämma fatta beslut om att återköpa Bolagets egna stamaktier i syfte att minska antalet stamaktier genom minskning av aktiekapitalet. Återköp ska ske på Nasdaq Stockholm och i enlighet med Nasdaq Stockholms regler rörande köp och försäljning av egna aktier. Högst så många aktier får återköpas att Bolagets

innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i Bolaget. Återköp av aktier på Nasdaq Stockholm får ske till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Betalning ska erläggas kontant. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få flexibilitet att löpande kunna fatta beslut om en förändrad kapitalstruktur under det kommande året och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Styrelsen ska kunna besluta att återköp av egna stamaktier ska ske inom ramen för ett återköpsprogram i enlighet med Kommissionens Förordning (EG) nr 2273/2003, om syftet med förvärvet endast är att minska Bolagets aktiekapital.

Central kontoföring

Kungsledens aktier är kontoförda i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna är registrerade på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för de nya aktierna. ISIN-koden för stamaktierna i Kungsleden är SE0000549412.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Styrelsen känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Utdelningspolicy

Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling.

UTDELNINGSHISTORIK

SEK	2015	2014	2013
Utdelning per aktie	2,00	1,50	1,25

Tabell 27.

Inför Kungsledens årsstämma den 25 april 2017 har styrelsen för Kungsleden föreslagit en vinstutdelning på 2 kronor per aktie för verksamhetsåret 2016.



BOLAGSORDNING

§ 1

Bolagets firma skall vara Kungsleden Aktiebolag. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3

Bolaget skall äga och förvalta andelar i bolag med verksamhet inom fastighetsområdet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 32 000 000 kronor och högst 128 000 000 kronor.

§ 5

Antalet aktier skall vara lägst 76 800 000 och högst 307 200 000 stycken.

Aktier skall kunna ges ut i två slag betecknade stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Stamaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar hundra (100) procent av aktiekapitalet. Preferensaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar tjugofem (25) procent av aktiekapitalet.

§ 6

Preferensaktiernas rätt till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Preferensutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie ("Årlig Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie ("Preferensutdelning"), med avstämningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall, efter den dag preferensaktien blivit införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 30 juni, 30 september, 30 december och 31 mars. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan

allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Årlig Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan ytterligare preferensaktier får emitteras eller värdeöverföring till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent varvid uppräkning skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av Preferensutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon Preferensutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6-8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla denna förändring.

Övrigt

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

§ 7

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman beslutar om det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

- Fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp



motsvarande (i) 120 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den Initiala Emissionen ("Initial Teckningskurs") jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

b) Från och med den femte årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande (i) 110 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar dagen efter den senaste avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar skall beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all beräkning enligt § 7 tredje stycket.

§ 8

Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie, motsvarande (i) 110 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning enligt § 7 ovan jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 9

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget,

oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 10

Styrelsen skall bestå av 3–8 ledamöter med högst 2 suppleanter.

§ 11

1–2 revisorer med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag skall utses.

§ 12

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Dagens Nyheter. Om utgivningen av Dagens Nyheter skulle upphöra att vara rikstäckande, skall istället sådan annonsering ske i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 13

Årsstämma hålles årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar årsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande valts.

På årsstämman skall följande ärenden förekomma:

- 1) Val av ordförande vid stämman;
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
- 3) Godkännande av dagordning;
- 4) Val av en eller flera justeringsmän;
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
- 6) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut om



- a. fastställelse av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b. dispositioner av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och den verkställande direktören;
- 8) Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter som skall väljas av stämman;
 - 9) Fastställande av antalet revisorer och revisorssuppleanter som skall utses av stämman alternativt fastställande av att ett revisionsbolag skall utses, i de fall revisorsval skall ske;
 - 10) Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvoden;
 - 11) Val av styrelse och eventuella suppleanter;
 - 12) Val av revisionsbolag eller revisor/er och eventuella revisorssuppleanter, i de fall dylika val skall ske;
 - 13) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 14

Bolagets räkenskapsår skall omfatta kalenderår.

§ 15

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Antagen vid årsstämman den 23 april 2015.



LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Kungsleden Aktiebolag. Kungsledens organisationsnummer är 556545-1217 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget bildades i Sverige den 1 augusti 1997 och registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 1997. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan dess. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

Kungsleden är moderbolag i Koncernen. I *Tabell 28* nedan redovisas Kungsledens direktägda dotterbolag.

Dotterföretag	Land	Andel aktier och röster, %
Kungsleden Fastighets AB	Sverige	100
Kungsleden Lustfarm AB	Sverige	100
Kungsleden Holdmix 4 AB	Sverige	100
Kungsleden Tegel AB	Sverige	100
Kungsleden Mattan AB	Sverige	100
Kungsleden Friab AB	Sverige	100
Kungsleden Balsberget AB	Sverige	100
Kungsleden Alsberget AB	Sverige	100
Kungsleden Vegaholding AB	Sverige	100
Kungsleden Holdmix 3 AB	Sverige	100
Kungsleden Holdmix AB	Sverige	100
Kungsleden Kebnekaise AB	Sverige	100
Kungsleden Holdmix 2 AB	Sverige	100
Kungsleden Grönberget Holding AB	Sverige	100
Kungsleden Grönberget AB	Sverige	100
Realia AB	Sverige	100
Kungsleden Holding GMBH	Tyskland	100
Kungsleden Kalinka Holding AB	Sverige	100
Kungsleden Syd AB	Sverige	100
KL Äldre B AB	Sverige	100
Bovård i Sverige AB	Sverige	100
Kungsleden Isskrapan AB	Sverige	100

Tabell 28.

Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som Kungsleden ingått under de senaste två åren samt andra avtal som Kungsleden ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Kungsleden (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten).

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Efter försäljningen av 65,5 procent av Bolagets innehav i Nordic Modular Group AB i november 2014 ingick

Kungsleden den 2 december 2015 ett avtal med Inter IKEA Investments AB om försäljning av Bolagets resterande andel om 34,5 procent. Försäljningen skedde till ett pris som motsvarade en värdering av hela Nordic Modular Group om 1,45 miljarder SEK och genom transaktionen frigjorde Kungsleden netto cirka 330 miljoner SEK i likviditet. Det finns inga utestående skyldigheter med anledning av försäljningen.

KREDITAVTAL

Låneavtal och kreditfaciliteter har ingåtts för Kungsledens direkta och indirekta dotterbolag. De faciliteter som tillhandahållits enligt låneavtalen uppgick per 31 december 2016 till ett totalt belopp om cirka 16,5 miljarder SEK. Som säkerhet för Koncernens kreditfaciliteter ställs pant i fastigheter, aktier och internreverser samt borgensåtaganden. Därutöver innehåller låneavtal finansiella åtaganden avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet.

Den största kreditfaciliteten utgörs av en syndikerad lånefacilitet med Kungsledens dotterbolag Kungsleden Fastighets AB och Kungsleden Kebnekaise AB som låntagare. Kreditgivare för nämnda facilitet är flera nordiska banker och krediten uppgick per den 31 december 2016 till cirka 5,5 miljarder SEK. Av det totala kreditutrymmet avser 2 miljarder SEK en så kallad förvärvsfacilitet som möjliggör belåning av förvärvade fastigheter eller värdehöjande investeringar i befintligt bestånd under avtalets löptid, med förfall efter tre år per den 19 juni 2017. Per den 31 december 2016 motsvarade pantsatta fastigheter ett dragningsbart utrymme om 1 920 miljoner SEK. Denna del av faciliteten utgör backup för emitterade företagscertifikat (räntebärande värdepapper med en löptid upp till 12 månader som emitteras av moderbolaget). Totalt emitterat belopp uppgick per den 31 december 2016 till cirka 1,2 miljarder SEK. Resterande del av kreditfaciliteten (avsedd för refinansiering av existerande skuld samt rörelsefinansiering) förfaller efter fem år den 19 juni 2019.

Utöver ovan nämnda kreditfacilitet finns ytterligare ett antal lånefaciliteter. Kungsleden Grönberget AB:s facilitet uppgick till 3 407 miljoner SEK och förfaller efter fem år den 27 april 2020. Kreditgivare är två nordiska banker och krediten är avsedd som delfinansiering av förvärvet av fastigheter från NR Nordic & Russia Properties samt förvärvet av Kista One samt ytterligare två kontorsfastigheter i Kista Science City. Kungsleden Vegaholding AB:s facilitet uppgick till 3 306 miljoner SEK och förfaller den 21 oktober 2018. Kreditgivare är flera nordiska banker och krediten är avsedd som delfinansiering av förvärvet av fastigheter från GE Capital Real Estate.

I syfte att diversifiera Koncernens upplåning och förlänga Koncernens kapitalbindning har lån upptagits från Realkredit Danmark som är ett helägt dotterbolag till Danske Bank. Realkredit Danmark refinansierar utlåningen genom emission av realkreditobligationer som har en AAA- rating av Standard &



Poor's. Låntagare av lån från Realkredit Danmark är tre dotterbolag inom Koncernen och det totala kreditbeloppet uppgick per den 31 december 2016 till 1 340 miljoner SEK.

Utöver ovan nämnda krediter finns ett antal bilaterala avtal om kredit. Det totala kreditbeloppet för dessa avtal uppgick per den 31 december 2016 till cirka 2 744 miljoner SEK. Med syfte att upprätthålla en kostnadseffektiv kassahantering hade moderbolaget per den 31 december 2016 en checkkredit om 250 miljoner SEK som löper på ett år till 31 december 2017.

I syfte att diversifiera Koncernens upplåning har Kungsleden utgivit obligationslån på kapitalmarknaden med ett totalt utstående belopp om 975 miljoner SEK per den 31 december 2016. Kungsleden har två utstående obligationslån noterade på Nasdaq Stockholm: ett tvåårigt icke-säkerställt obligationslån om 375 miljoner SEK som förfaller 4 maj 2017 och ett treårigt icke-säkerställt obligationslån om 600 miljoner SEK som förfaller den 23 juni 2019.

Se *Krediter och räntesäkring* i avsnittet *Kapitalstruktur och annan finansiell information* för ytterligare information.

Teckningsåtaganden och emissionsgarantier

TECKNINGÅTAGANDEN

Ett antal större aktieägare i Kungsleden – som tillsammans innehar aktier motsvarande omkring 21,6 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget – har åtagit sig att utnyttja sin företrädesrätt i nyemissionen och därmed teckna nya aktier motsvarande deras respektive ägarandel i Bolaget, dvs. motsvarande totalt omkring 21,6 procent av nyemissionen (se fördelning i *Tabell 29* nedan). Ingen ersättning utgår för dessa teckningsåtaganden.

Berörda aktieägare har även åtagit sig att, till och med den dag då nyemissionen slutligt registreras vid Bolagsverket, inte minska sina innehav i Bolaget.

GARANTIÅTAGANDEN

I tillägg till teckningsåtagandena har Gösta Welandson med bolag garanterat teckning av ytterligare aktier till ett sammanlagt belopp om cirka 1 285 miljoner SEK, motsvarande cirka 78,4 procent av nyemissionen. Kungsleden ska för detta garantiåtagande erlagga ersättning om 0,75 procent av garanterat belopp, totalt cirka 9,6 miljoner SEK. Eventuell tilldelning av aktier som tecknas i enlighet med garantiåtagandet kommer att ske i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet *Villkor och avvísningar*.

Garantiåtagandet är villkorat av att Kungsledens styrelse och bolagsstämman fattar de beslut som är nödvändiga för att genomföra nyemissionen. Dessa villkor är uppfyllda i och med styrelsens nyemissionsbeslut den 2 februari 2017 samt bolagsstämmans godkännande därav den 6 mars 2017. Åtagandet ingicks inför styrelsens nyemissionsbeslut den 2 februari 2017.

EJ SÄKERSTÄLLDA ÅTAGANDEN

Ovan nämnda tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda. Följaktligen finns det en risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden. Se även *Ej säkerställda tecknings- och garantiåtaganden* i avsnittet *Risikfaktorer*.

TOTALA ÅTAGANDEN

Sammantaget uppgår de totala tecknings- och garantiåtagandena till 100 procent av nyemissionen, med den fördelning som framgår av *Tabell 29* nedan.

Aktieägare	Teckningsåtagande		Garanti-åtagande, MSEK	Garantiåtagande, andel av nyemissionen, %	Totalt åtagande, andel av nyemissionen, %
	Befintligt innehav	(företrädesrätt), andel av nyemissionen, %			
Gösta Welandson med bolag ¹⁾	25 786 002	14,2	1 285	78,4	92,6
Olle Florén med bolag	5 500 665	3,0	-	-	3
BNP Paribas Investment Partners	6 751 114	3,7	-	-	3,7
Övriga	1 218 618	0,7	-	-	0,7
Totalt	39 256 399	21,6	1 285	78,4	100

1) Box 503, 333 28 Smålandsstenar.

Tabell 29.

Avsiktsförklaringar

Alfred Berg¹⁾ som representerar aktier motsvarande omkring 1,4 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget har meddelat sin avsikt att teckna nya aktier motsvarande sin ägarandel i nyemissionen.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Inom ramen för den löpande verksamheten blir Koncernen från tid till annan föremål för tvister, krav och administrativa förfaranden. Med undantag för vad som redogörs för nedan har Kungsleden dock inte varit part i några rättsliga förfaranden

eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Kungsleden är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Kungsledens finansiella ställning eller lönsamhet.

Kungsleden har varit part i ett antal skatteprocesser där kammarrätten i december 2015 meddelade domar till nackdel för Kungsledens koncernbolag. Rätten ansåg att två av Koncernens svenska bolag varit part i en transaktion under 2006 som genomförts av två koncernbolag i Nederländerna och att den kapitalvinst som uppkom med anledning av transaktionen därmed var skattepliktig i Sverige trots att transaktionerna genomfördes av Kungsleden-bolag i Nederländerna där vinsten var skattefri. Den totala likviditetseffekten om 1 303 miljoner SEK erlades till Skatteverket i december 2015. Kungsleden bestred kammarrättens beslut och sökte prövningstillstånd

1) Genom fonderna Alfred Berg Fastighetsfond Norden, Alfred Berg Hållbar Tillväxt Sverige och Alfred Berg Sverige Plus.



hos Högsta förvaltningsdomstolen. I november 2016 erhöles besked om att Högsta förvaltningsdomstolen avslagit ansökan om prövningstillstånd, varvid domarna vann laga kraft.

Transaktioner med närstående

Hemsö Fastighets AB var fram till frånträdet den 15 februari 2013 ett närstående bolag. Avseende räkenskapsåret 2013 har finansiella intäkter erhållits om 13 miljoner SEK för en revers om 1 500 miljoner SEK som löstes vid frånträdet. Finansiella kostnader har utgått om 0 miljoner SEK.

Inga närståendetransaktioner utöver den ovan nämnda och ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare har skett under perioden januari–december 2016 och räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013.

Inga närståendetransaktioner som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Bolaget har ägt rum efter den 31 december 2016.

För information om ersättning till styrelsens ledamöter och ledningsgruppen, se avsnittet *Styrelse, ledningsgrupp och revisor*.

Marknads- och branschinformation

Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje man. Även om informationen har återgivits korrekt och Kungsleden anser att källorna är tillförlitliga har Kungsleden inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt Kungsleden känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Vidare har intyg om värdering av Kungsledens fastigheter inhämtats från det oberoende värderingsinstitutet Newsec Advice AB med adress Box 7795, 103 96 Stockholm, som har samtyckt till att värderingarna återges i prospektet. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Kungsleden känner till några väsentliga intressen i Bolaget.

Rådgivare m.m.

Kungsledens finansiella rådgivare i samband med nyemissionen är ABGSC, Kempen & Co och SEB. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank- finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Kungsleden för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Bolaget har med Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners ingått ett uppdragsavtal som bland annat reglerar att Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners enligt principen om bästa möjliga utförande ska placera emissionen om förutsättningar för detta finns. Bolaget har även lämnat sedvanliga garantier och skadeslöshetsförbindelser till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners. Bolaget har därutöver åtagit sig att inte utan föregående skriftligt samtycke av Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners, under en period om 180 dagar från upptagandet av aktierna till handel på Nasdaq Stockholm, genomföra en kapitalökning, emission eller liknande åtgärd, avyttra aktier eller vissa aktierelaterade instrument eller annan liknande åtgärd.

Mannheimer Swartling Advokatbyrå är Kungsledens legala rådgivare i samband med nyemissionen.

Införlivande genom hänvisning m.m.

Kungsledens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013–2015 samt för perioden januari–december 2016 införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av detta prospekt samt ska läsas som en del härav. Dessa finansiella rapporter återfinns i Kungsledens årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt Kungsledens bokslutskommuniké för perioden januari–december 2016, där hänvisning görs enligt följande:

- Årsredovisningen 2015:¹⁾ förvaltningsberättelse (s. 18-55), koncernens resultaträkning (s. 58), koncernens rapport över totalresultat (s. 58), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 60), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 62), koncernens rapport över kassaflöden (s. 62) och noter (s. 64–76) samt revisionsberättelse (s. 85).
- Årsredovisningen 2014:²⁾ förvaltningsberättelse (s. 14-39), koncernens resultaträkning (s. 42), koncernens rapport över totalresultat (s. 42), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 44), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 46), koncernens rapport över kassaflöden (s. 46) och noter (s. 48–60) samt revisionsberättelse (s. 69).
- Årsredovisningen 2013:³⁾ förvaltningsberättelse (s. 5-39), koncernens resultaträkning (s. 42), koncernens rapport över totalresultat (s. 42), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 44), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 46), koncernens rapport över kassaflöden (s. 46) och noter (s. 48–62) samt revisionsberättelse (s. 70).
- Bokslutskommuniké januari–december 2016:⁴⁾ resultaträkning (s. 20), rapport över totalresultat (s. 20), rapport över finansiell ställning (s. 21), rapport över förändringar i eget kapital (s. 21) och rapport över kassaflöden (s. 22).

De delar i respektive dokument som det ej hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av prospektet eller information som inte är relevant för investerare. Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013–2015 har reviderats av Bolagets tidigare revisor.

Tillgängliga handlingar

Följande handlingar (med undantag för dotterföretags årsredovisningar) finns tillgängliga i elektronisk form på Kungsledens hemsida, (www.kungsleden.se). Kopior av samtliga handlingar hålls också tillgängliga på Kungsledens huvudkontor, Warfvinges väg 31 i Stockholm, under prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid på vardagar)

- Kungsledens bolagsordning.
- Kungsledens och dess dotterföretags årsredovisningar för räkenskapsåren 2013–2015 (inklusive revisionsberättelser).
- Kungsledens bokslutskommuniké för perioden januari–december 2016.

1) www.kungsleden.se/contentassets/a7559ac0749c4098b95d77b52561d5ad/arsredovisning-2015

2) www.kungsleden.se/contentassets/6c7d03d3ee1a42fda99b87f67c676497/arsredovisning-2014

3) www.kungsleden.se/contentassets/74fa5c6005df4f9f8984c827cfe99d8/arsredovisning-2013

4) www.kungsleden.se/contentassets/f6b55e39801d4d16ad8eb124baeadb17/bokslutskommunike-2016-stark-nyuthyrning-och-vardeskapande-projekt



VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser av det aktuella erbjudandet att teckna nya aktier till innehavare av aktier och teckningsrätter i Bolaget. Sammanfattningen gäller endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar inte värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattas inte de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier eller teckningsrätter som anses näringsbetingade. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag. Sammanfattningen omfattar inte heller aktier eller andra deläggarrätter som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Fysiska personer

KAPITALVINSTBESKATTNING

När marknadsnoterade aktier eller andra deläggarrätter, till exempel teckningsrätter, säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (för särskild information om omkostnadsbeloppet för teckningsrätter se *Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter* nedan). Omkostnadsbeloppet för alla deläggarrätter av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Det bör noteras att BTA (betalda tecknade aktier) därvid inte anses vara av samma slag och sort som de aktier vilka berättigade till företräde i nyemissionen förrän beslutet om företrädesemission registrerats vid Bolagsverket.

Vid försäljning av marknadsnoterade aktier, som till exempel aktier i Bolaget, får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade deläggarrätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och mot andra marknadsnoterade deläggarrätter, förutom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder. Kapitalförluster på aktier eller andra deläggarrätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i

inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100.000 SEK och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

SKATT PÅ UTDELNING

För privatpersoner beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear Sweden eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

UTNYTTJANDE OCH AVYTTRING AV TECKNINGSRÄTTER

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för en aktie utgörs av emissionskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. som inte har erhållits baserat på innehav av befintliga aktier) får teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i nyemissionen och avyttrar sina teckningsrätter beräknas en kapitalvinst eller kapitalförlust. Teckningsrätter som grundas på innehav av befintliga aktier anses anskaffade för



0 SEK. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Schablonmetoden får inte tillämpas i detta fall. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt utgör vederlaget anskaffningsutgift. Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterade teckningsrätter i detta fall.

En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för 0 SEK.

Aktiebolag

SKATT PÅ KAPITALVINSTER OCH UTDELNING

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

UTNYTTJANDE OCH AVYTTRING AV TECKNINGSRÄTTER

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för en aktie utgörs av emissionskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. som inte har erhållits baserat på innehav av befintliga aktier) får teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i nyemissionen och avyttrar sina teckningsrätter beräknas en kapitalvinst eller kapitalförlust. Teckningsrätter som grundas på innehav av befintliga aktier anses anskaffade för 0 SEK. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Schablonmetoden får inte tillämpas i detta fall. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt utgör vederlaget anskaffningsutgift. Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterade teckningsrätter i detta fall.

En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för 0 SEK.

Särskilda skattefrågor för innehavare av aktier och teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige

KUPONGSKATT

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Erhållandet av teckningsrätter utlöser ingen skyldighet att erlagga kupongskatt.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

KAPITALVINSTBESKATTNING

Innehavare av aktier och teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Innehavarna kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (såsom aktier, BTA och teckningsrätter) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.



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.

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 hyresgästanpassningar ingår här.



VÄRDERINGSUTLÅTANDEN

Avvikelser i antal redovisade fastigheter mellan värderingsintyget och av Kungsleden redovisat antal beror på att den externa värderaren har hanterat fastigheterna Göteborg Forsåker 1:75, 1:164, 1:227 och 1:257 som ett objekt, medan Kungsleden redovisar dem som fyra separata objekt.

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

Värderingsintyget nedan omfattar de fastigheter som innehades av Bolaget per den 31 december 2016. Försäljningsavtal har slutits för följande fastigheter (resultatenheter) som ingår i beloppen per den 31 december 2016.

Helsingborg Adolfsberg Västra 10
Mölndal Stiernhielm 7 (del av)
Göteborg Forsåker 1:75, 1:164, 1:227, 1:257
Göteborg Backa 29:26
Kungälv Kylaren 9
Kungälv Kylaren 4
Kungälv Ventilen 6
Kungälv Ventilen 7
Göteborg Kärra 93:3
Arboga Bälgen 9
Kumla Oxen 11
Kungsör Armaturen 10
Piteå Öjebyn 119:1
Sandviken Murängen 2
Sandviken Åttersta 6:28
Filipstad Mejeriet 17
Filipstad Mejeriet 18
Sigtuna Märsta 14:1
Stockholm Solkraften 17 & 18
Tyresö Bagaren 9
Tyresö Fotografen 1
Tyresö Kopparen 8
Tyresö Kopparen 9
Tyresö Kopparen 14

Fastigheterna Göteborg Backa 29:26, Kungälv Kylaren 9, Kungälv Kylaren 4, Kungälv Ventilen 6, Kungälv Ventilen 7 och Göteborg Kärra 93:3 har frånträtts.

Fastigheterna Emporia Office samt Godsvagnen 9, som förvärvats men ej tillträtts, omfattas inte av värderingsutlåtandet.

Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintyget utfärdats.



Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNINGAR UNDER 2016

Av Kungsleden AB har Newsec Advice AB fått i uppdrag att under 2016 bedöma marknadsvärdet av totalt 286 fastigheter (se bilagd fastighetsförteckning). Värdebedömningen har i huvudsak utförts kvartalsvis under 2016, där 25 % av fastigheterna har värderats varje kvartal. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en given tidpunkt.

Av fastigheterna är 228 upplåtna med äganderätt, 37 upplåtna med tomträtt samt en avser byggnad på ofri grund (arrenderätt). Samtliga fastigheter är belägna i Sverige och har besiktigats av Newsec mellan oktober 2014 och november 2016. Total uthyringsbar yta uppgår till ca 2 575 000 kvm, varav ca 2 562 800 kvm utgörs av kommersiella lokaler och ca 12 400 kvm utgörs av bostäder.

Fastigheterna är belägna i stora delar av Sverige men med tonvikt på Stockholmsområdet och Mälardalen samt de södra delarna av Sverige. Majoriteten av fastigheterna innehåller kommersiella lokaler såsom kontor, butiker, industri och lager men även inslag av bostäder förekommer. Därutöver finns en del obebyggd mark.

Värderingarna har utförts i enlighet med RICS Valuation – Professional Standards (Red Book). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2013 (IVS 2013), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de 286 fastigheterna har totalt bedömts till:

29 018 080 000 kronor

(Tjugonio Miljarder Arton Miljoner Åttio Tusen kronor)

Marknadsvärdet är fördelat på olika värdetidpunkter, enligt följande:

Värdetidpunkt	Antal fastigheter	Värde (TSEK)
2016-03-31	67	6 519 270
2016-06-20	2	520 000
2016-06-30	65	4 364 370
2016-09-30	66	7 846 610
2016-11-30	3	1 097 000
2016-12-31	63	8 670 830
TOTALT	266	29 018 080



Fördelningen av marknadsvärdet på olika upplåtelseformer är enligt följande:

Upplåtelseform	Antal fastigheter	Värde (TSEK)
Äganderätt	228	23 380 370
Tomträtt	37	5 631 300
Arrenderätt	1	6 410
TOTALT	266	29 018 080

Kungsledens bokförda värde per Q4, 2016 för de 266 fastigheterna uppgår till 29 168 990 892 SEK.

Värdeskillnaden kan bero på flera parametrar. I huvudsak bedöms skillnaden vara hänförlig till olika värdetidpunkter. Andra troliga förklaringar kan tex vara förändringar vad gäller investeringar eller uthyringssituationen. Synen på värdepåverkande faktorer kan också skilja som tex marknadshyra, vakansnivåer, direktavkastningskrav eller drift- och underhållskostnader.

Stockholm 2017-02-14

Newsec Advice AB



Fredrik Karlsson, MRICS



Ulrika Lindmark, MRICS

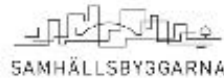
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**





Fastighetsförteckning 1 (4)

Värdetidpunkt 2016-03-31

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>		
Stenvreten 4:1	Enköping	Noshuset 3	Malmö
Eskilshem 1:9	Eskilstuna	Mälaren 7	Mjölby
Skiftinge 1:3	Eskilstuna	Stjernhlem 7	Möndal
Verkmästaren 4	Eskilstuna	Forsåker 1:227, 1:164, 1:75, 1:257	Möndal
Vårtblomman 8	Eskilstuna	Asken 17	Nyköping
Lundbyvassen 4:9	Göteborg	Ribban 5	Nyköping
Högsbo 17:4	Göteborg	Snöflingan 3	Osby
Högsbo 29:2	Göteborg	Öjebyn 119:1	Piteå
Sävenås 67:3	Göteborg	Murängen 2	Sandviken
Kobbegården 172:1	Göteborg	Forellen 1	Soina
Högsbo 14:7	Göteborg	Domplören 4	Stockholm
Högsbo 20:12	Göteborg	Timpningen 1	Stockholm
Högsbo 27:9	Göteborg	Blåstern 14	Stockholm
Högsbo 14:3	Göteborg	Holar 1	Stockholm
Högsbo 27:8	Göteborg	Mandelblomman 3	Stockholm
Högsbo 13:6	Göteborg	Torsnäs 1	Stockholm
Högsbo 11:5	Göteborg	Färarna 3	Stockholm
Älvsborg 178:8	Göteborg	Hornafjord 1	Stockholm
Backa 2:26	Hallsberg	Solkraften 17 & 18	Stockholm
Täckeråker 2:273	Härninge	Holar 4	Stockholm
Rausgård 22	Helsingborg	Kopparen 8	Tyresö
Veddesta 2:73	Järfälla	Fråsen 1	Täby
Oxen 11	Kumla	Varvet 3	Uddevalla
Kylaren 4	Kungälv	Stenfalken 1	Vämamo
Prislappen 1	Linköping	Västerås 3:86	Västerås
Glasfaskan 1	Linköping	Västerås 3:84	Västerås
Filintan 4	Lund	Fyren 1	Växjö
Brännaren 8	Malmö	Rörläggaren 4	Örebro
Vildanden 8	Malmö	Anken 7	Östersund
Dubbelknappen 4	Malmö	Arkivet 1	Östersund
Idrotten 7	Malmö	Handelsmannen 6	Östersund
Sidorodret 3	Malmö	Läkareboken 5	Östersund
Påskbuketten 5	Malmö	Verkstaden 11	Östersund
Påskbuketten 10	Malmö		

3(6)

**Fastighetsförteckning 2 (4)****Värdetidpunkt 2016-06-20**

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>
Borgarfjord 5	Stockholm
Reykjavik 2	Stockholm

Värdetidpunkt 2016-06-30

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>				
Piommonet 12	Alingsås	Möledalsskolan 3	Malmö	Direktören 8	Västerås
Tunaberg 4	Botkyrka	Rödkaullen 11	Malmö	Verkstaden 7	Västerås
Bergguden 8	Danderyd	Julius 1	Malmö	Västerås 5:9	Västerås
Verkmästaren 3	Eskilstuna	Lerkäriet 3	Malmö	Västerås	Västerås
Verkmästaren 8	Eskilstuna	Dubbelknappen 20	Malmö	3:88	Västerås
Löddret 4	Eskilstuna	Påskbuketten 6	Malmö	Isolatorn 3	Västerås
Speditören 1	Eskilstuna	Flygbasen 7	Malmö	Västerås	Västerås
Tingstadsvassen 31:2	Göteborg	Domarringen 1	Malmö	3:87	Västerås
Gårda 19:10	Göteborg	Målaren 5	Mjölby	Dockan 9	Växjö
Högsbo 17:6	Göteborg	Domherren 15	Motala		
Högsbo 36:3	Göteborg	Björkelund 1	Motala		
Krokslätt 34:16	Göteborg	Våmmedal 2:110	Mölnådal		
Kärra 93:3	Göteborg	Ädelgasen 1	Mölnådal		
Högsbo 20:13	Göteborg	Gumsbacken 12	Nyköping		
Rud 52:2	Göteborg	Lexby 2:29	Partille		
Sköllersta-Kärr 1:34	Hallsberg	Märsta 14:1	Sigtuna		
Eketånga 3:204	Halmstad	Gårdsmygen 4	Sollentuna		
Täckeråker 2:227	Haninge	Terminalen 2	Sollentuna		
Adolfsberg Västra 10	Helsingborg	Glasmålningen 4	Stockholm		
Ädelmetallen 15	Jönköping	Vreten 20	Stockholm		
Översikten 6	Jönköping	Furudal 2	Stockholm		
Översikten 9	Jönköping	Gulldragaren 24	Stockholm		
Varta 14:8	Kungsbacka	Kanfjärmet 4	Stockholm		
Armaturen 10	Kungsör	Päronet 1	Sundbyberg		
Magnetbandet 3	Linköping	Sturup 1:173, del av	Svedala		
Flygledaren 1	Malmö	Fotografen 1	Tyresö		
Hollyxan 6	Malmö	Tändstiftet 2	Täby		
Geflon 3	Malmö	Aspgården 18	Umeå		
Hästvagnen 3	Malmö	Kontaktledningen 1	Västerås		



Fastighetsförteckning 3 (4)

Värdetidpunkt 2016-09-30

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>		
Osdal 3:7	Borås	Rektangeln 9	Malmö
Sunnanå 12:34	Burölv	Stjutsstallslyckan 23	Malmö
Muttern 3	Danderyd	Påskbuketten 8	Malmö
Svärdet 7	Danderyd	Ventilen 3	Malmö
Vipan 16	Eskilstuna	Långhuset 1	Malmö
Vipan 17	Eskilstuna	Brännaren 3	Malmö
Visheten 14	Eskilstuna	Krukskärvan 11	Malmö
Visheten 15	Eskilstuna	Lagmannen 6	Mjölby
Vårblomman 12	Eskilstuna	Kryptongasen 7	Möndal
Torlunda 1:80	Eskilstuna	Kryptongasen 4	Möndal
Mejeriet 17	Filipstad	Gumsbacken 15	Nyköping
Fredriksskans 15:16	Gävle	Åttersta 6:28	Sandviken
Backa 21:5	Göteborg	Kronoslätt 1:3	Staffanstorps
Högsbo 13:2	Göteborg	Borggård 1:357	Staffanstorps
Högsbo 17:8	Göteborg	Dagskiftet 3	Stockholm
Jämbrott 168:1	Göteborg	Dikesrenen 2	Stockholm
Arendal 764:385	Göteborg	Keflavik 1	Stockholm
Högsbo 10:17	Göteborg	Enen 10	Södertälje
Eketånga 24:56	Halmstad	Järmet 6	Tyresö
Jordbromalm 6:14	Haninge	Kopparen 9	Tyresö
Kruthomet 1	Helsingborg	Bagaren 9	Tyresö
Mården 7	Hässleholm	Räknestöcken 2	Täby
Veddesta 2:37	Järfälla	Måttbandet 8	Täby
Östianvinden 4	Karlstad	Ran 20	Uddevalla
Lövkojan 10	Katrineholm	Banken 6	Uddevalla
Ventilen 6	Kungälv	Forsheda 5:119	Värnamo
Kylaren 9	Kungälv	Finnslätten 4	Västerås
Gardisten 4	Linköping	Västerås 3:89	Västerås
Isbjörnen 4	Linköping	Mimer 5	Västerås
Greken 5	Linköping	Finnslätten 1	Västerås
Grundet 9	Linköping	Målaren 17	Örebro
Studentkåren 7	Lund	Lastaren 1	Örebro
Klören 1	Malmö	Karlslund 5:2	Östersund

5(6)

**Fastighetsförteckning 4 (4)****Värdetidpunkt 2016-11-30**

Fastighet	Kommun
Mässhallen 1	Malmö
Lorens 14	Västerås
Vagnsilddret 1	Malmö

Värdetidpunkt 2016-12-31

Fastighet	Kommun				
Bulten 1	Alingsås	Tingshuset 2	Möndal	Linblocket 1	Västerås
Bälgen 9	Arboga	Oxelbergen	Norrköping	Västerås	Västerås
Bjuv 23:3	Bjuv	1:2	Norrköping	Ottar 5	Västerås
Spindeln 12	Borås	Taktipinnen 1	Norrköping	Ottar 6	Västerås
Osdal 3:2	Borås	Fotogenen 4	Norrköping	Örjan 1	Västerås
Tumba 7:231 & 7:237	Botkyrka	Sågen 7	Norrköping	Deilat 1	Växjö
Tågarp 20:81	Buröv	Amerika 5	Norrköping	Tegnér 15	Växjö
Trekanten 5	Danderyd	Regnbågen 4	Osby	Ödman 14	Växjö
Vårblomma 11	Eskilstuna	Träboken 1	Sollentuna	Grävören 5	Växjö
Valpen 1	Eskilstuna	Ugnen 5	Solna	Älvdalen 1	Ängelholm
Mejeriet 18	Filipstad	Nattskiftet 15	Stockholm	Arbetaren 1	Örebro
Backa 29:26	Göteborg	Lustgården 11	Stockholm		
Högsbo 13:4	Göteborg	Lustgården 12	Stockholm		
Högsbo 24:13	Göteborg	Rotterdam 1	Stockholm		
Tynnered 1:13	Göteborg	Stettin 5	Stockholm		
Veddesta 2:65	Järfälla	Stettin 6	Stockholm		
Varia 14:1	Kungsbacka	Tegeludden 13	Stockholm		
Sågen 14	Kungsbacka	Traktorn 7	Södertälje		
Ventilen 7	Kungälv	Propellen 2	Trollhättan		
Löddeköpinge 14:54	Kävlinge	Läkaren 1	Trollhättan		
Företaget 8	Lund	Kopparen 14	Tyresö		
Verkstaden 5	Lund	Thorlid 12	Uddevalla		
Spindeln 9	Malmö	Laven 6	Umeå		
Påskbuketten 9	Malmö	Njursta 1:21	Uppläsby		
Sockeln 1	Malmö	Flogsta 22:3	Uppsala		
Flygbasen 4	Malmö	Librobäck 3:3	Uppsala		
		Slätvaren 1	Värnamo		



ADRESSER

KUNGSLEDEN AKTIEBOLAG (PUBL)

Besöksadress

Warfvinges väg 31, Stockholm

Postadress

Box 70414

107 25 Stockholm

Telefon: 08-503 052 00

(www.)kungsleden.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE

ABG Sundal Collier AB

Telefon: 08-5662 8600

(www.)abgsc.se

Kempen & Co N.V.

Email: ECM@kempen.com

(www.)kempen.com

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Telefon: 0771-621 000

(www.)seb.se

JURIDISK RÅDGIVARE

Mannheimer Swartling Advokatbyrå

Telefon: 08-5950 6500

(www.)mannheimerswartling.se

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Telefon: 08-520 590 00

(www.)ey.com/se



KUNGSLEDEN

Box 70414, 107 25 Stockholm
(www.)kungsleden.se