

# KUNGSLEDEN

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2017



## INNEHÅLL

Utvik	Det här är Kungsleden – vår resa
1	Kungsleden 2017
2-3	Året i korthet
4-5	Vd har ordet
6-7	Styrelseordförande har ordet
8-9	Omvärld och marknad

### STRATEGISK INRIKTNING

12-13	Affärsmodell
14-15	Mål, utfall och strategier
16-19	Intressenter
20-21	Klusterstrategi
22-23	Hållbarhet
24	Finansiering

### VERKSAMHET

28-30	Fastighetsbeståndet
31-35	Förvaltningsfastigheter
36-43	Klusteröversikt
44-47	Projektfastigheter och investeringar
48-55	Fastighetsförteckning
56-57	Hållbarhet - aktiviteter och utfall
58-59	Finansiering - aktiviteter och utfall
60-61	Risker

### BOLAGSSTYRNING

64-67	Bolagsstyrningsrapport 2017
68	Styrelse
69	Ledning
70	Aktien
71	Kungsleden som investering

### FINANSIELLA RAPPORTER

72	Innehållsförteckning
73	Flerårsöversikt
74-75	Koncernen - resultaträkning
76-77	Koncernen - finansiell ställning
78	Koncernen - förändringar i eget kapital
78-79	Koncernen - kassaflöden
80-93	Koncernen - noter
94	Moderbolaget - resultaträkning
94	Moderbolaget - vinstdisposition
95	Moderbolaget - balansräkning
96	Moderbolaget - eget kapital
96	Moderbolaget - kassaflöden
97-100	Moderbolaget - noter
101	Årsredovisningens undertecknande
102-104	Revisionsberättelse
106-107	Definitioner och ordlista

### FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

108-116	GRI och EPRA
117	Inbjudan till Årsstämma

#### Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för Bolagsstyrningsrapporten, reviderad och omfattar sidorna 1-3, 24-47, 58-59 samt 70-101.

# Vår resa till nya Kungsleden

De senaste sex åren har Kungsleden genomgått en omfattande förvandling.

Idag utmärks bolaget av långsiktighet, kundfokus, kvalitet, geografisk koncentration och finansiell stabilitet. Det transaktionsdrivna och geografiskt spridda bolaget är ett minne blott. Resan tog sin början när Hemsö såldes 2012 och vägen stakades ut året därpå när Biljana Pehrsson tillträdde som vd.

2013



Biljana Pehrsson kliver in som vd. Styrelsen beslutar om en helt ny strategi och affärsplan för bolaget. Kungsleden ska:

- Skapa ett geografiskt koncentrerat bestånd med tonvikt på kontor i tillväxtmarknader
- Vara en långsiktig fastighetsägare som utmärker sig genom ett attraktivt kunderbjudande och som aktiv förvaltare.
- Höja fastigheternas kvalitet och värde genom utveckling och förädling.



Bergudden 8

94 fastigheter förvärfvas, bland annat ett högkvalitativt bestånd i Stockholm och Göteborg från GE Capital Real Estate. Processen att sälja icke-strategiska fastigheter inleddes.

2014



Kista One (Färöarna 3)

Den framgångsrika klusterstrategin med mer flexibla kunderbjudanden, förvaltningseffektivitet och möjlighet att påverka miljöerna mellan husen utvecklas.

En lyckad nyemission om 1,6 mdkr ger finansiell beredskap för kompletterande förvärv och utveckling av beståndet. Bland förvärven märks ett attraktivt kontorsbestånd i Kista Science City för 2 mdkr. Icke-strategiska fastigheter för 2,6 miljarder kronor avyttras. En negativ skattedom belastar resultatet med 1,6 Mdkr.

2015



Lustgården 12

Två år före plan lyckas Kungsleden skapa den fastighetsportfölj som var målet till 2017 – i storlek, intjäning, geografisk koncentration och struktur.

Fastigheter för 5,8 miljarder kronor förvärfvas – däribland ett nytt kluster i Gärdet/Frihamnen – och icke-strategiska fastigheter för 700 Mkr avyttras. Negativa skattedomar belastar resultatet med 1,3 mdkr.

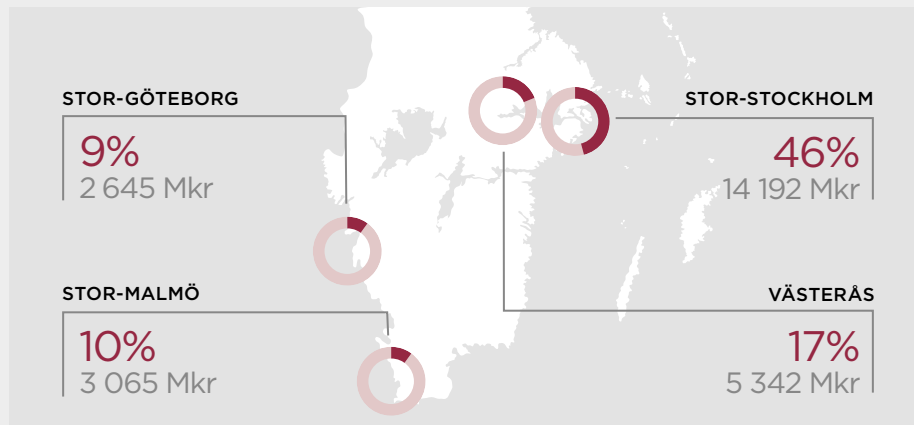
Organisation och interna processer förbättras genom projektet "Kungsledens flöden" och huvudkontoret flyttas till egen fastighet på västra Kungsholmen.

2016

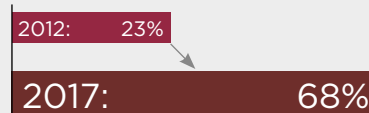


Emporia Office (Marknadsplatsen 8)

82% av det totala fastighetsbeståndet återfanns vid utgången av 2017 på fyra prioriterade tillväxtmarknader

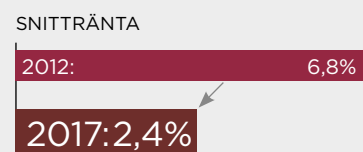
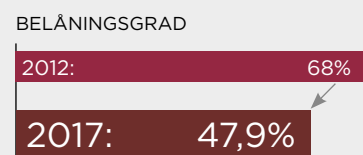


Andel av förvaltningsfastigheter som tillhör ett kluster



Fastigheter i kluster ökar kundnytta och sänker driftkostnader

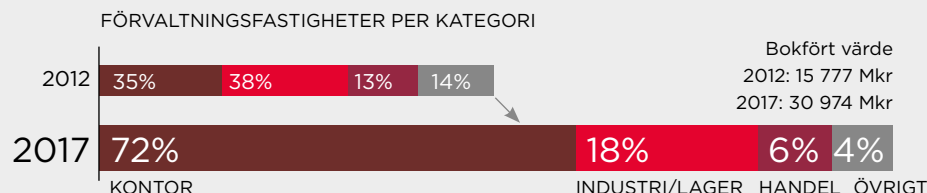
Stärkt balansräkning



Den finansiella risken har minskat avsevärt i Kungsleden och under 2017 justerades målet för belåningsgrad till att understiga 50 procent.

Fokus på kontor, främst i storstadsregioner

Avser rapporterade siffror.



Bokfört värde  
2012: 15 777 Mkr  
2017: 30 974 Mkr

Omstruktureringar har lett till högre kvalitet i fastighetsbeståndet:

FASTIGHETVÄRDE PER KVADRATMETER, SEK.

14 357

2012  
(6 461)

GENOMSNITTLIG HYRA PER KVADRATMETER, SEK.

1 234

2012  
(845)

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD.

91,8%

2012  
(89,3%)

2017



Kungsleden får under året en markanvisning i Hyllieklustret och färdigställer en förstudie om 8 400 kvm kontor.

Omvandlingen av fastighetsbeståndet slutförs med avyttring av icke-strategiska fastigheter för 1,9 Mdkr. Detta medför att 18 kommuner lämnas i samband med frånträden.

En fulltecknad nyemission genomförs för att stärka balansräkningen och möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt. Riktvärdet för belåningsgraden sänks och Kungsleden får en Ba1-rating från kreditinstitutet Moody's.

Under 2017 investeras totalt 925 Mkr i fastighetsbeståndet. Klustret i Stockholm City Väst utökas när fastigheterna Gladan 5, 6 och 7 förvärvas.

Kungsleden har nu finansiell stabilitet, rätt fastigheter i rätt lägen och en portfölj med goda möjligheter till hyrestillväxt och värdeskapande.

Nya mål upprättas i "Affärsplan 2020" som antas i början av året. Planen fördjupar inriktningen på tillväxt med kvalitet, renodling och förädling av beståndet samt finansiell stabilitet. Förvaltningsresultatet ska öka genom investeringar och selektiva förvärv, främst kontor och kluster.

Värdeskapande investeringar ökar och lönsamheten förbättras genom framgångsrik nyuthyrning. Icke-strategiska fastigheter säljs för 700 Mkr och elva kommuner lämnas. Klustret i Hyllie utökas genom förvärv av Emporia Office. Kungsleden utses till börsens mest jämställda bolag och emitterar för första gången företagscertifikat om 1 200 Mkr.

# KUNGSLEDEN 2017

Som långsiktig fastighetsägare skapar Kungsleden värde genom att äga, aktivt förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och Sveriges övriga tillväxtregioner. 82 procent av det totala fastighetsbeståndet finns i de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Genom att samla fastigheter i kluster kan vi anpassa erbjudandet till hyresgästernas behov och skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag. I slutet av 2017 återfanns 68 procent av förvaltningsfastigheternas värde i något av våra elva kluster. Hyresgästerna är ett tvärsnitt av svenskt näringsliv men innefattar även allt från internationella storföretag till offentlig verksamhet och unga spjutspetsföretag.

JANUARI - DECEMBER 2017 (2016)

FASTIGHETSVÄRDE, MKR	TOTALA INTÄKTER, MKR	FÖRVALTNINGS- RESULTAT, MKR	UTHYRNINGSBAR YTA, TKVM
<b>30 974</b>	<b>2 323</b>	<b>985</b>	<b>2 159</b>
(29 533)	(2 430)	(990)	(2 580)
ANTAL FASTIGHETER	MEDELANTAL ANSTÄLLDA	Noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap, kortnamn KLED	
<b>222</b>	<b>109</b>		
(269)	(107)		

- Förvaltningsresultatet uppgick till 985 Mkr (990). Trots bortfall av driftnetto från frånträdde fastigheter om 112 Mkr blev utfallet nära nog oförändrat jämfört med föregående år tack vare förbättringar i jämförbart fastighetsbestånd och tillkommande driftnetto från tillträdde fastigheter samt ett förbättrat finansnetto.
- Nyuthyrningen blev 201 Mkr (216) och nettouthyrningen 69 Mkr (99).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 417 Mkr (1 659). Merparten kommer från förbättrade driftnetton.
- Fastigheter till ett värde av 1 692 Mkr frånträdde.
- Periodens resultat ökade till 1 906 Mkr (1 869), motsvarande 9,03 kronor per aktie (10,01).
- Klustret Stockholm City Väst utökades med 11 200 kvm genom förvärv av fastigheterna Gladan 5, 6 och 7.

Nyckeltal	jan-dec 2017	jan-dec 2016
<b>FINANSIELLA</b>		
Periodens resultat, kr per aktie <sup>1</sup>	9,03	10,01
Eget kapital, kr per aktie <sup>1</sup>	64,98	61,12
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), kr per aktie <sup>1</sup>	71,87	69,32
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	15,1	18,0
Driftnetto, Mkr	1 538	1 602
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

Nyckeltal	jan-dec 2017	jan-dec 2016
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>		
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	91,8	91,9
Hyresintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	1 153	1 070
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	331	311

1. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till den tid fastigheterna varit klassificerade som förvaltningsfastigheter.

## Hållbarhetsrapport

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Kungsleden AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen och finns tillgänglig på [www.kungsleden.se/finansiella](http://www.kungsleden.se/finansiella) rapporter.

# ÅRET I KORTHET

Stark nyuthyrning, expansion i befintliga kluster, slutförd optimering av portföljen, fulltecknad nyemission och kreditbetyg från Moody's. Det är några av Kungsledens höjdpunkter 2017.



Lustgården 12  
- Kungsledens huvudkontor

**Q1** *"Nyemissionen var den sista pusselbiten för att göra Kungsleden till ett stabilt och högkvalitativt fastighetsbolag"*

**FINANSIERING**

Beslut fattades om att genomföra en nyemission för att stärka balansräkningen och möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt genom värdeskapande investeringar och selektiva kompletterande förvärv.

**TRANSAKTIONER**

17 icke-strategiska fastigheter avyttrades och sju kommuner lämnades därmed.

**UTHYRNING**

72 nya hyresavtal till ett värde om 39 Mkr tecknades, varav nio var gröna hyresavtal.

**MILJÖ**

Kungsledens huvudkontor i Lustgården 12 i klustret Stockholm City Väst miljöcertifierades enligt LEED Platinum.

## Q2

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

**FINANSIERING**

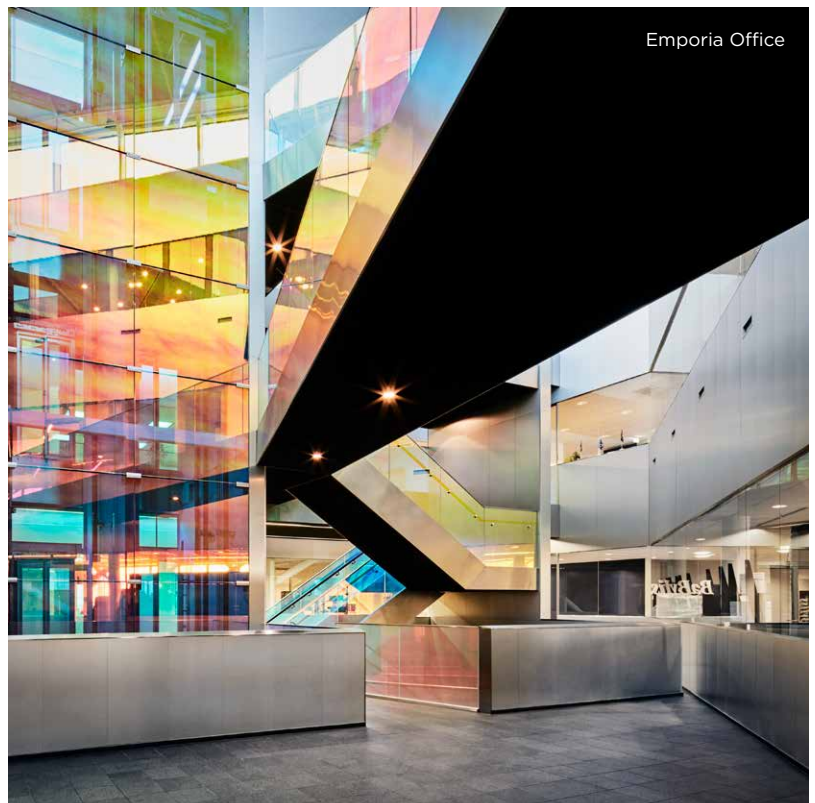
En fulltecknad företrädesemission om 1 638 Mkr genomfördes och styrelsen beslutade att bolagets belåningsgrad inte ska överstiga 50 procent.

**TRANSAKTIONER**

26 icke-strategiska fastigheter avyttrades och tio kommuner lämnades därmed.

**UTHYRNING**

65 nya hyresavtal till ett värde om 52 Mkr tecknades, varav 18 var gröna hyresavtal.





B:26 en del av Mimer kvarteret.

## Q3

*”Vår Ba1-rating är en kvittens på att Kungsleden idag är ett bolag med tillgångar av god kvalitet och en stark finansiell ställning”*

### FINANSIERING

Kungsleden fick för första gången en officiell kreditrating från ratinginstitutet Moody's. Kreditbetyget blev Ba1 med ”Positive Outlook”. Betyget kan komma att höjas till ”Investment Grade” om belåningsgraden långsiktigt inte överstiger 50 procent och andelen säkerställd upplåning minskar.

### UTHYRNING

45 hyresavtal till ett värde om 62 Mkr tecknades, varav tio var gröna hyresavtal.

### EFFEKTIVISERING

Beslut fattades om att lägga ut delar av den ekonomiska administrationen på extern part för att sänka kostnaderna samt skapa effektiviseringspotential.

## Q4

*”Nya Kungsleden levererar ett starkt resultat för 2017”*

### FINANSIERING

Ett MTN-program (Medium Term Note) upprättades med en ram på 5 miljarder kronor och två icke-säkerställda obligationslån om sammanlagt 1 350 Mkr emitterades.

### TRANSAKTIONER

En icke-strategisk fastighet avyttrades och en kommun lämnades därmed.

### UTHYRNING

75 nya hyresavtal till ett värde om 48 Mkr tecknades, varav 24 var gröna hyresavtal. Avtal tecknades bland annat med Kriminalvården om byggandet av ett nytt häkte i Östersund.



Kista Science City

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER KVARTAL 1, 2018

### FINANSIERING

Två icke-säkerställda obligationslån om sammanlagt 1 250 miljoner kronor emitterades.

Gröna obligationlån om 2 000 miljoner kronor emitterades.

### TRANSAKTIONER

Ett kontorskluster skapades i Göteborg genom förvärv av två kontorsfastigheter och parkerings-

garage i centrala Göteborg. Dessa skapar tillsammans med befintligt innehav ett nytt modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum om drygt 50 000 kvm. Tillträde sker i två steg 2018 och 2019.

I mars förvärvades den LEED Platinum-certifierade fastigheten STUDIO i Malmö för 1 miljard kr.

# NYA KUNGSLEDEN LEVERERADE ETT STARKT RESULTAT FÖR 2017

År 2017 levererade vi ett starkt resultat. Förvaltningsresultatet var i nivå med föregående år trots att fastighetsportföljen minskade genom betydande nettoförsäljningar. Förbättrad intjäning i befintligt fastighetsbestånd, tillskott från strategiska fastighetsförvärv och lägre finansieringskostnader bidrog positivt till förvaltningsresultatet. Till detta kom att värdet på Kungsledens fastighetsportfölj steg med 1,4 miljarder kronor, motsvarande 4,8 procent. Värdeökningen berodde främst på förbättrade framtida driftnetton i fastigheterna. 2017 års resultat efter skatt på 1,9 miljarder kronor är det högsta på tio år.

Under året slutförde vi omvandlingen av Kungsleden till ett företag med god lönsamhet och en vision om att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag.

## RÄTT FASTIGHETER I RÄTT LÄGEN

En mycket viktig milstolpe 2017 var att vi blev klara med omstruktureringen av fastighetsportföljen. Vi har sålt fastigheter i sämre lägen och med begränsad värdepotential för cirka 7 miljarder kronor sedan 2012. Under 2017 utnyttjade vi den starka transaktionsmarknaden till att sälja fastigheter för 1 860 Mkr.

Sammantaget har försäljningarna skett till priser som legat i nivå med fastigheternas bokförda värden.

Parallellt med försäljningarna har vi under de senaste fem åren successivt förvärvat fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen. Fastighetsförvärven har i huvudsak skett i Sveriges tre storstadsregioner.

Under 2017 kompletterade vi vårt kluster Stockholm City Väst genom att förvärva fastigheterna Gladan 5, 6 och 7 på Warfvings väg. Med dessa tre fastigheter utökas vår närvaro

– vi har rätt fastigheter i rätt lägen.

Efter frånträden av fastigheter som sålts fram till mars 2018 och tillträden av köpta fastigheter återfinns 85 procent av portföljvärdet i våra fyra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Stockholms andel utgör 47 procent. 74 procent av fastigheterna, mätt efter värde, är kontor, medan lager/industri står för 15 procent och handel för 6 procent. Vi har nu 12 kluster och klustrens andel har stigit till att vara 72 procent av förvaltningsbeståndets värde.

Den fastighetsportfölj Kungsleden nu äger är i stora drag den vi långsiktigt ska aktivt och hållbart förvalta, förädla och utveckla. Och skapa resultat i.

# 1,9 mdkr

2017 års resultat efter skatt på 1,9 miljarder kronor är det högsta på tio år.

## ETT FINANSIELLT STABILT BOLAG

Att skapa ett finansiellt stabilt bolag som är väl rustat för sämre konjunktur och högre ränteläge har varit högt prioriterat för oss. När jag tillträdde 2013 var både belåningsgraden och finansieringskostnaderna alltför höga. Successivt har vi sedan dess jobbat för att omförhandla lånevillkor och söka billigare finansieringskällor. Belåningen har samtidigt minskats. Stigande fastighetsvärden och nyemissionen i början av år 2017 har gjort det möjligt att sänka det finansiella målet för belåningsgrad till 50 procent eller lägre. Vid utgången av 2017 uppgick belåningsgraden till 47,9 procent, att jämföra med 56 procent vid årets ingång och 70 procent 2012.

Under hösten 2017 fick vi för första gången en officiell kreditrating från Moody's med betyget Ba1 och "Positive Outlook", det vill säga en nivå under "Investment Grade". Det är en viktig kvittens på att Kungsleden idag är ett bolag med tillgångar av god kvalitet och en stark finansiell ställning. Enligt Moody's kan betyget komma att höjas till "Investment Grade" om belåningsgraden fortsätter hålla sig under 50 procent och andelen säkerställd upplåning minskar. Med stöd av ratingen har vi efter tredje kvartalet lånat upp sammanlagt 1,6 miljarder kronor på den svenska kapitalmarknaden till goda villkor genom att utge medelfristiga obligationer utan säkerhet.

*"En mycket viktig milstolpe 2017 var att vi blev klara med omstruktureringen av fastighetsportföljen."*

i detta attraktiva läge på Kungsholmen med 11 200 kvm till 46 400 kvm uthyrningsbar yta. Målet är att utveckla de nyförvärvade fastigheterna och skapa nya moderna kontorsytor.

I början på 2018 genomförde vi ytterligare ett viktigt och strategiskt förvärv i Göteborg genom att köpa två kontorsfastigheter och ett parkeringsgarage i den expansiva stadsdelen Södra Centrum. Tillsammans med våra befintliga kontorsfastigheter i närområdet skapar vi nu ett nytt, attraktivt och modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum om totalt 50 000 kvm.

Vi fortsatte den selektiva förvärvspolitikerna när vi i mars 2018 förvärvade konceptfastigheten STUDIO i Malmö. En LEED Platinum-certifierade fastighet om cirka 18 250 kvm.

Resultatet av alla transaktioner är att vi nu har ett geografiskt koncentrerat bestånd av högkvalitativa fastigheter





## VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Genom värdeskapande utveckling och förädling av våra fastigheter fortsatte vi under året att höja beståndets kvalitet och intjäningsförmåga. Investeringarna fortlöpte enligt plan under året. Vi investerade totalt 925 miljoner kronor och hade vid utgången av 2017 åtta projekt i genomförandeskede med en total investeringssumma om 1 133 miljoner kronor. Det sammanlagda investeringsprogrammet för 2017–2019 är på cirka 3 miljarder kronor och innefattar utvecklingsprojekt, hyresgästanpassningar och andra värdeskapande investeringar samt underhållsinvesteringar.

Successivt kommer nya utvecklingsprojekt att läggas till investeringsprogrammet. Vår ambition är att projektinvesteringar på sikt ska öka till cirka 1 miljard kronor per år. Vårt mål är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return) på minst 9 procent eller, mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost), minst 6 procent.

## MARKNAD OCH UTBLICK

Vår strategi grundar sig på att vi vill dra nytta av de globala megatrender som påverkar hela samhället. Det handlar om urbaniseringen som lockar allt fler människor till storstadsregionerna där vi har samlat våra fastigheter. Digitalisering och krav på hållbarhet påverkar också vilka typer av lokaler som efterfrågas. Vi strävar därför efter att ligga långt fram när det gäller att utveckla nya flexibla kontorskoncept och att både erbjuda och själva använda moderna digitala verktyg. Hållbarhet blir en alltmer integrerad del av vår verksamhet och är

# 47,9%

Vid utgången av 2017 uppgick belåningsgraden till 47,9 procent, att jämföra med 56 procent vid årets ingång och 70 procent 2012.

numera en del av vår vision. Hållbarhetsaspekter ingår alltid i såväl projektutveckling som löpande förvaltning. Vi har under året antagit ett mål om att 50 procent av fastighetsbeståndet ska vara LEED-certifierat till utgången av 2020.

Den kommersiella hyresmarknaden har varit mycket god under 2017 och även 2018 har börjat starkt. Efterfrågan är särskilt stor på kontor och Stockholm fortsätter att utmärka sig som den hetaste marknaden. Rörligheten bland hyresgästerna är också hög, vilket borgar för goda möjligheter till omförhandlingar och fortsatt ökande hyresnivåer. Samtidigt är vi mycket medvetna om att högkonjunkturen har pågått länge. Även om vi inte ser några tecken på avmattning just nu kan vi vara säkra på att det vänder någon gång. Därför känns det extra bra att vi nu har god finansiell beredskap för ett sämre marknadsläge.

Vi som jobbar tillsammans i bolaget har all anledning att känna oss nöjda med våra insatser och jag har stor tilltro till att vi kommer att kunna fortsätta leverera goda resultat även framöver. Vi är ett riktigt bra team som varje dag lever upp till vår värdegrund att vara professionella, visa omtanke och bidra till arbetsglädje. Tillsammans ska vi till år 2020 öka förvaltningsresultatet med mer än 20 procent till minst 1,2 miljarder kronor. Det når vi genom att konsekvent fortsätta följa vår affärsplan samtidigt som vi hela tiden strävar efter att bli allt bättre på det vi gör.

Stockholm 23 mars 2018

Biljana Perhsson, vd

# STABILITET, LÅNGSIKTIGHET OCH KONSEKVENSENS UTMÄRKER NYA KUNGSLEDEN

2017 blev året då Kungsleden nådde den position som sattes upp som målbild när den nuvarande ledningen tillträdde för fem år sedan. Ett finansiellt stabilt bolag med fastigheter av hög kvalitet på tillväxtmarknader har skapats. Som talesperson för styrelsen vill jag framföra att vi är mycket nöjda med den resa bolaget gjort de senaste åren. Kungsleden drivs konsekvent i enlighet med den fastslagna affärsplanen.

För att minska risken i bolaget och skapa förutsättningar för långsiktighet och stabil utveckling har Kungsleden de senaste fem åren sålt fastigheter för 8 miljarder kronor samt förvärvat fastigheter för 9 miljarder kronor. Därigenom har andelen kontor ökat till 72 procent och den geografiska spridningen minskat så att Kungsleden efter frånträden äger förvaltningsfastigheter i de prioriterade marknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås samt därutöver 19 kommuner. Förädling och utveckling har höjt hyresnivåer och fastighetsvärden och genom aktiv förvaltning vårdas både kunder och fastigheter. Dessutom har belåningsgraden sänkts väsentligt och lånekostnaderna för befintliga lån har minskats.

*”Bolagets omvandling är i allt väsentligt klar och nu fokuserar styrelsen i högre grad på uppföljning av relevanta nyckeltal.”*

## TRANSFORMATIONEN I MÅL

Flera avgörande steg togs under 2017. De sista icke-strategiska fastigheterna såldes för 1,9 miljarder kronor och en nyemission om 1,6 miljarder kronor genomfördes.

Syftet med nyemissionen var att öka den finansiella stabiliteten genom att sänka belåningsgraden till 50 procent och skapa förutsättningar för att fortsätta utveckla bolaget långsiktigt genom värdehöjande investeringar i befintligt bestånd samt selektiva, strategiska förvärv.

Det långa perspektivet kan ibland innebära åtgärder som inte gynnar resultatutveckling och börskurs i det korta perspektivet. Kungsleden har exempelvis nettosålt fastigheter de senaste åren vilket lett till att förvaltningsresultatet inte ökat – trots förbättrade driftnetton i jämförbart bestånd och sänkta finansieringskostnader. Nyemissionen har skapat bra förutsättningar för utveckling och förädling av fastighetsbeståndet.

## FINANSIELL STABILITET

För ett fastighetsbolag är finansieringsfrågan högst central. På detta område har Kungsleden genomgått en strukturerad finansiell omvandling de senaste åren. Som kronan på verket kom kreditbetyget från Moody's under 2017, Ba1 med ”Positive Outlook”. Kungsleden tillhör nu de lägst belånade fastighetsbolagen på börsen.

## ÅRETS STYRELSEARBETE

Styrelsearbetet under 2017 har som brukligt arbetat med strategi, affärsplan, organisation, extern rapportering, köp och försäljningar, investeringar, fastighetsvärdering, finansieringsfrågor och rörliga ersättningar. Det har varit ett intensivt år, med nyemissionen, den höga försäljningstakten och beslutet



att outsourca en del av den ekonomiska administrationen. Under året utfärdade också aktieägarna Gösta Welandson och Olle Florén köpoptioner på aktien till bolagets ledningsgrupp för att skapa tydliga och direkta incitament. Styrelsen godkände upplägget.

Som styrelseordförande är jag glad att kunna konstatera att styrelsearbetet i Kungsleden präglas av engagemang, kompetens och öppenhet. Vi har en bra dynamik och mix av kompetenser och personligheter i gruppen.

Jag är angelägen om att engagemanget ska vara stort från alla ledamöter och att alla bidrar i de beslut som fattas. Utöver det normala styrelsearbetet bedriver våra ledamöter därför arbete i ett av våra tre utskott – finans-, ersättnings- och revisionsutskott.

Att ha en tydlig plan och därtill kopplade mål är en förutsättning för att åstadkomma stabilitet och långsiktighet. Den affärsplan som Kungsleden arbetar efter gäller till 2020 och varje år har styrelse och ledning gemensamma strategidagar där vi följer upp denna på ett strukturerat sätt. I den långsiktiga planen fastställs vilka typer av fastigheter vi ska äga, i vilka lägen de ska finnas, hur finansieringen ska se ut – och hur vi ska nå dit.

Bolagets omvandling är i allt väsentligt klar och från och med nu fokuserar styrelsen i högre grad på uppföljning av relevanta nyckeltal. Exempelvis är målet att förvaltningsresultatet ska ha ökat med 20 procent till år 2020 – och alltså uppgå till cirka 1,2 miljarder kronor.

#### EN NY ORDFÖRANDE TAR VID

Jag har meddelat att jag inte ställer upp till omval vid årsstämman i april 2018 och valberedningen föreslår Charlotte Axelsson som ny ordförande. Jag kommer att fortsätta i valberedningen på uppdrag av Gösta Welandson och kommer på så vis fortsätta följa Kungsleden. Jag har mycket stor tilltro till bolaget. Fastighetsbeståndet är av hög kvalitet och styrningen av bolaget kan inte vara bättre med branschens bästa vid rodret.

Göran Larsson, styrelsens ordförande

# STARK MARKNAD OCH STABILA UTSIKTER

Förutsättningarna för Kungsledens verksamhet var mycket goda under 2017. God ekonomisk tillväxt, låga räntor och långsiktiga trender som gynnar storstadsregioner och regionstäder har bidragit till gynnsam utveckling av hyresnivåer och marknadsvärden. Utsikterna framåt är fortsatt goda men en viss förskjutning av riskbilden har skett.

I omvärlden inleddes 2017 med osäkerhet bland annat till följd av Trumps tillträde som USA:s president, kommande val i Frankrike och Tyskland samt Storbritanniens Brexit-förhandlingar. Även flyktingkris, terrorhot och ökande nationalism och separatism bidrog till oro. Efterhand har dock den politiska osäkerheten överskuggats av en allt starkare ekonomisk utveckling. För första gången på över tio år är de stora regionerna i världen inne i en synkroniserad konjunkturuppgång. Inflation och räntor är också fortsatt låga.

Den goda konjunkturen i omvärlden har gynnat den svenska exporten, vilket är vältajmat då tillväxten inom bostadsbyggande och hushållens konsumtion saktat in något under 2017.

## FÖRSKJUTNING I RISKBILDEN 2017

Riskbilden har förskjutits något under 2017. Det är inte ovanligt att styrkan i internationellt synkroniserade konjunkturuppgångar underskattas, kanske tar tillväxten sådan fart att både internationell och svensk ekonomi når kapacitetstaket tidigare än väntat. Å andra sidan riskerar hösten och vinterns utveckling på bostadsmarknaden, med fläckvis överutbud och fallande bostadspriser, att via ökad försiktighet hos hushåll och företag smitta av sig på investeringar och konsumtion.

Det finns också en risk att tillgången till billig finansiering stryps. Allt striktare kapitalkrav innebär att bankfinansiering blivit mindre tillgänglig och dyrare. Tillgången till finansiering via exempelvis obligationer och preferensaktier är till stor del beroende av marknadsaktörernas riskavvägningar och skulle dessa rubbas så kan tillgången på kapital strypas snabbt.

## FORTSATT STABILA UTSIKTER

Utsikterna för fastighetsmarknaden är fortsatt stabila, men den ekonomiska tillväxten kommer troligen att dämpas. Exportföretagen blir en viktigare drivkraft när den inhemska ekonomin växer långsammare. Både produktion, konsumtion och sysselsättning väntas fortsätta öka, men i något lägre takt än de senaste åren. Ränteläget väntas förbli lågt ett tag framöver men när konjunkturen i omvärlden tar fart kommer räntorna att stiga. Fortsatt stigande efterfrågan på kommersiella lokaler bör innebära att hyresnivåerna fortsätter öka, men i lugnare takt.

## URBANISERING OCH DIGITALISERING DRIVER PÅ

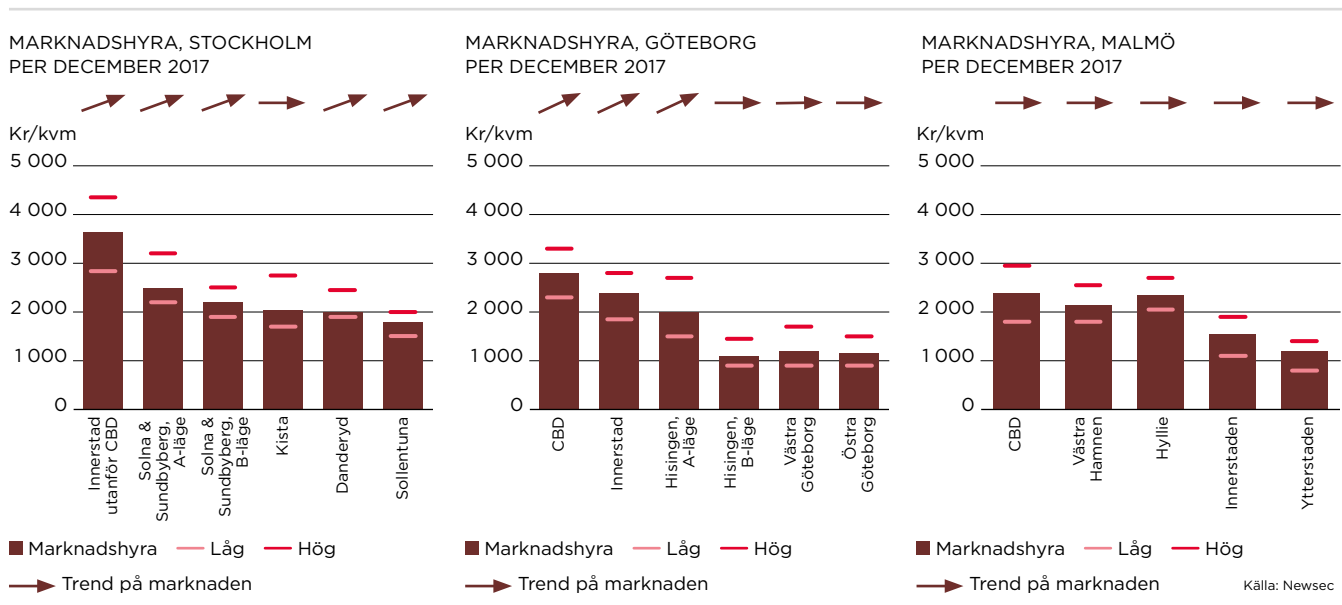
Städers och regioners konkurrens om företagsetableringar sker alltmer oberoende av nationsgränser. Utbudet av lokaler, arbetsplatser och bostäder blir då viktigt.

När befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och innovationskraft koncentreras till storstadsregioner ökar efterfrågan i dessa områden på lokaler som är anpassade för ett modernt och hållbart sätt att bo, umgås, konsumera och arbeta. Attraktiva arbetsplatser i gynnsamma lägen blir ett viktigt konkurrensmedel.

Dessa trender kommer tillsammans med digitaliseringen att öka kraven på flexibilitet. Exempel på detta är framväxten av aktivitetsbaserade kontor och den ökande mängden flexibla lokaler, så som kontorshotell och kontorsklubbar. Allt mer avancerade optimeringsmetoder för produktion, lager och handel ökar efterfrågan på anpassningsbara lokalytor. Digitaliseringen skapar även stora möjligheter för fastighetsägare att effektivisera och förbättra drift och förvaltning.

Den som kan erbjuda flexibla lokaler med bra läge i de växande regionerna kommer att vara vinnaren i framtiden.

Källa: JLL



## MARKNAD

## GYNNSAMT FÖR STÖRRE STÄDER



En stark arbetsmarknad har stimulerat efterfrågan på både kontors-, handels- och logistiklokaler.

Befolkningstillväxten är stark i både Stockholm, Göteborg, Malmö och Mälardalen. De senaste 15 åren har den årliga befolkningstillväxten varit nästan 1 procentenhet högre i de tre storstadsregionerna än i resten av landet.

Produktions- och konsumtions-tillväxten har varit drygt 1 procentenhet snabbare i Stockholm än i övriga landet de senaste fem åren och även sysselsättningen har ökat betydligt snabbare.

## KONTORSHYROR PÅ TOPPNIVÅER

Efterfrågan på kontor var stark i storstadsregionerna under 2017 och utbudet och utvecklingen av nya ytor var återhållsamt.

Topphyrorna för kontor i centrala Stockholm steg med 13 procent till 7 000 kronor per kvadratmeter och år. I Göteborg och Malmö bedöms topphyran ha ökat med 7 respektive 4 procent och ha nått toppnivåer på 3 200 respektive 2 600 kronor. Den totala bruttoavkastningen för kontor i bästa läge bedöms till cirka +25 procent i Stockholm, +18 procent i Göteborg och +15 procent i Malmö.

## STARK EFTERFRÅGAN INOM INDUSTRI OCH LOGISTIK

Logistikmarknaden var stabil i hela landet under 2017. Efterfrågan är hög från företag som vill etablera sig nära större städer med bra infrastruktur. En hel del nyutveckling pågår, inte minst i Göteborg. Logistikmarknaden är unik så till vida att hyresnivåerna i nybyggnation är i nivå med eller till och med lägre än i äldre lokaler. Detta beror dels på att avtalslängden är kortare i äldre lokaler – vilket ger högre hyra – men framför allt är det hög efterfrågan och låga vakansgrader som styr. Inga stora förändringar i hyresnivåer har noterats.

## STRUKTUROMVANDLING I DETALJHANDELN



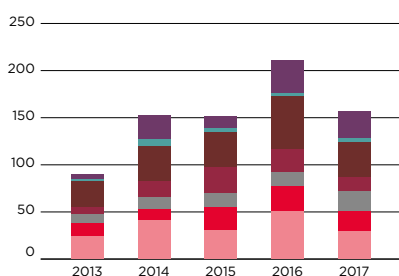
Marknaden för handelsytor påverkas dels av högkonjunkturen, dels av e-handels utveckling. Omsättningen i detaljhandeln ökade under 2017 men inte i samma takt som i resten av ekonomin. Läge, butikssortiment, kommunikationer och upplevelseutbud blir allt viktigare för att locka besökare och hyresgäster till handelsplatser, köpcentrum och cityhandel.

## STORT INVESTERARINTRESSE

Transaktionsmarknaden var stark under året men nådde inte till rekordvolymerna från 2016. Fastigheter värda drygt 155 miljarder kronor bytte ägare – i nivå med volymerna för 2014 och 2015. Aktiviteten var hög men de riktigt stora affärerna uteblev. Den svenska fastighetsmarknaden fortsätter dra till sig internationellt intresse i och med dess storlek, transparens och likviditet.

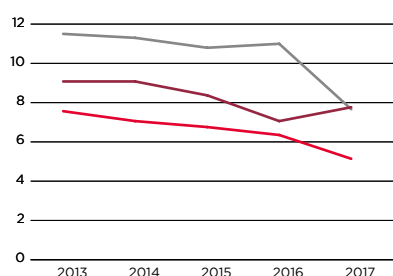
Knappt hälften av transaktionsvolymen avsåg fastigheter utanför storstadsregionerna medan Stockholm stod för en dryg tredjedel. Direktavkastningskraven var stabila eller minskade något.

TRANSAKTIONSMARKNADEN FÖRDELAT PÅ SEGMENT, MKR



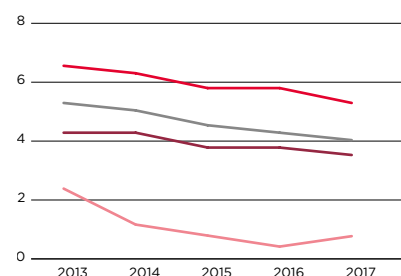
■ Kontor ■ Handel  
■ Industri/Lager/Logistik  
■ Blandfastigheter ■ Bostäder  
■ Hotell ■ Övrigt (inkl mark)

VAKANSGRAD, KONTOR, %



— Stockholm  
— Göteborg  
— Malmö

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, STOCKHOLM OCH RÄNTENIVÅ, %



— Kontor, CBD  
— Logistik  
— Shoppingcenter  
— Tioårig statsobligationsränta

Källa: JLL

# STRATEGISK INRIKTNING

VÅR VISION:

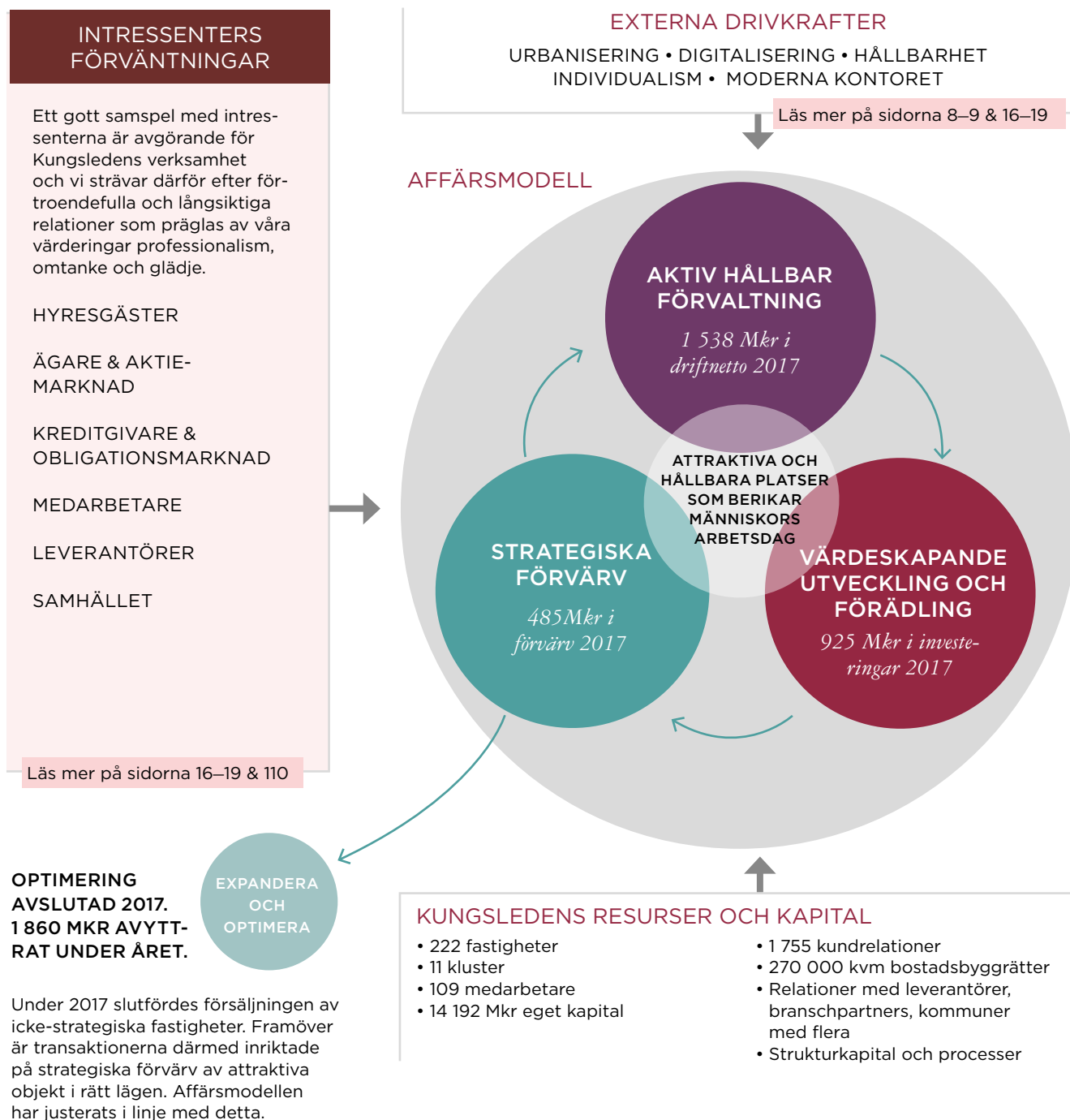
*Kungsleden skapar attraktiva och hållbara  
platser som berikar människors arbetsdag.*





# VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL

Kungsledens affärsmodell syftar till att skapa långsiktiga värden för aktieägare, hyresgäster och andra intressenter genom tre samverkande nyckelaktiviteter – aktiv hållbar förvaltning, strategiska förvärv och värdeskapande utveckling och förädling.







## SKAPAT VÄRDE FÖR VÅRA INTRESSETER:

### FÖR HYRESGÄSTEN

- 2 159 tkvm uthyrningsbar yta
- Attraktiva och funktionella lokaler i rätt läge och till rätt pris
- Framtidens kontor
- Kundnära förvaltning

### FÖR ÄGARE & AKTIEMARKNAD

- 437 Mkr i utdelning
- Substansvärde per aktie (EPRA NNNAV) 70,63 kr
- Kursutveckling 2017: upp 5,3 %

### FÖR KREDITGIVARE & OBLIGATIONSMARKNAD

- Ba1-rating med "positive outlook" från Moody's
- Belåningsgrad 47,9%
- God återbetalningsförmåga

### FÖR MEDARBETARE

- 98 Mkr i lön och ersättningar
- Yrkesmässig utveckling
- Arbetsglädje

### FÖR SAMHÄLLET

- Levande kluster och hållbara platser där människor trivs
- 100+ arbetstillfällen och 45 Mkr i sociala avgifter
- Miljöcertifierade fastigheter
- Energieffektivisering
- Jämställd arbetsplats

### TILL LEVERANTÖRER

- Inköp för 1,5 miljarder kronor

Läs mer på sidan 16

## EXEMPEL PÅ UTFALL



Vid utgången av 2017 hade Kungshuset aktuella hyresavtal med totalt 1 755 kunder inom ett brett spektrum av branscher.

Målet om att minska energianvändningen med 3 procent per år 2014-2020 överträffades 2017.

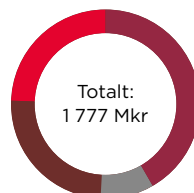
Minskning i jämförbart bestånd 2017:

**-5,9%**



Huvudkontoret som ligger i Lustgården 12 på västra Kungsholmen certifierades enligt LEED Platinum

VÅRT BIDRAG TILL SAMHÄLLET 2017, MKR  
FÖRDELNING AV RESURSER ENLIGT NEDAN



- Rörelsekostnader exkl personal, 740
- Anställda, 165
- Utdelning till aktieägare, 437
- Räntebetalning till kreditgivare, 434
- Samhällsinvesteringar, 1

**61 st**

Under 2017 tecknades 61 gröna hyresavtal.

Kungshuset är en jämställd arbetsplats. Här jobbar 53% kvinnor och 47% män.

**53/47**



**+7,4%**

Substansvärdet EPRA NNNAV ökade med 7,4 % till 70,63 kronor per aktie.

**Ba1**

Kreditrating från Moody's med Positive Outlook

**47,9%**

Belåningsgrad

Läs mer på sidorna 24 & 58-59

# MÅL, UTFALL OCH STRATEGIER

Kungslidens strategiska inriktning är att befästa och förankra positionen som ett finansiellt stabilt, långsiktigt, värdeskapande och kundorienterat fastighetsbolag med ett geografiskt samlat bestånd av kommersiella kvalitetsfastigheter. För att betona hållbarhetsfrågornas relevans och naturliga del av affärsmodellen har vi under året kompletterat med fler hållbarhetsmål.

## MÅL OCH UTFALL

### OPERATIONELLA

**FASTIGHETSVÄRDE**  
Minst 50 procent av fastighetsvärdet i Stockholm (enl. SCBs definition)

MÅL 2020	UTFALL 2017
>50%	<b>46%</b>

**FASTIGHETSVÄRDE I VÅRA FYRA PRIORITERADE TILLVÄXTMARKNADER**  
Minst 80 procent av fastighetsvärdet i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås

MÅL 2020	UTFALL 2017
>80%	<b>82%</b>

**FASTIGHETSKATEGORI KONTOR**  
Minst 70 procent av fastighetsvärdet inom kategorin kontor

MÅL 2020	UTFALL 2017
>70%	<b>71%</b>

**TOTALAVKASTNING**  
Minst lika med eller större än MSCI, IPD Branschindex över tid.

MÅL 2013-2017	UTFALL 2013-2017
10,8%	<b>10,8%</b>

**SATSNING PÅ KLUSTER**  
Fortsatt inriktning på större och effektivare förvaltningsenheter genom större och flera kluster, på sikt 15-20 kluster

MÅL	UTFALL 2017
~15 kluster	<b>11 kluster</b>

**VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR I GENOMFÖRANDESKEDE**  
Skapa värde genom investeringar. En investeringsvolym om 1,0-1,2 miljarder SEK över tre år, IRR 9 procent

MÅL	UTFALL 2017
1,0-1,2 miljarder SEK över tre år	<b>1 133 miljoner SEK</b>

**GEOGRAFISK SPRIDNING**  
Koncentration till 20 tillväxtorter

MÅL 2020	UTFALL 2017
20 tillväxtorter	<b>23 orter</b>

**FÖRVALTNINGSRESULTAT**  
Ökning med 20 procent vid nu kända förutsättningar

MÅL 2020	UTFALL 2017
1 200 miljoner SEK	<b>985 miljoner SEK</b>

### FINANSIELLA

**SOLIDITET**  
Soliditeten ska över tid vara minst 35 procent och inte understiga 30 procent

MÅL	UTFALL 2017
>30%	<b>45%</b>

**BELÄNINGSGRADEN**  
Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.

MÅL	UTFALL 2017
~50%	<b>47,9%</b>

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**  
Ska vara mer än 2,5 gånger

MÅL	UTFALL 2017
>2,5 <sub>ggr</sub>	<b>3,3<sub>ggr</sub></b>

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**  
Över tid uppnå en högre avkastning på eget kapital än jämförbara börsnoterade fastighetsbolag

MÅL	UTFALL 2017
17,1%*	<b>15,1%</b>

**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE**  
Både genom att investera i och växa fastighetsportföljen samt genom att öka driftnettot i befintligt bestånd ska förvaltningsresultatet per aktie öka

UTFALL 2017
4,66 kr/aktie (5,31)
<b>-12%</b>

**UTDELNINGSNIVÅ AKTIE**  
Utdelningen ska öka i takt med förvaltningsresultatets utveckling  
Avser under året betald utdelning

UTFALL 2017
<b>2,00<sub>kr</sub></b>

\* Genomsnittlig räntabilitet 2017 för Castellum, Fastpartner, Klöver, Platzer, Wihlborgs.

### HÅLLBARHETSMÅL

**ENERGIEFFEKTIVISERING**  
Minska energianvändningen med 20 procent år 2014-2020

MÅL 2017	UTFALL 2017
-3%	<b>-5,9%</b>

**ÖKAD MÅNGFALD**  
Kungslidens medarbetare ska spegla diversiteten i samhället där bakgrund är en av flera parametrar. Genomsnittet i Sverige är 22 procent med utländsk bakgrund.

UTFALL 2017
<b>9%</b>

**GRÖNA HYRESAVTAL**  
Mål om minst 50 gröna hyresavtal under 2017.

MÅL 2017	UTFALL 2017
50 <sub>st</sub>	<b>61<sub>st</sub></b>
	nya gröna hyresavtal av totalt 257 nytecknade avtal.

**LEED-CERTIFIERING**  
Hälften av beståndet (baserat på bokfört värde) ska vara certifierat enligt LEED före utgången av 2020. Alla fastigheter ska vara certifierade före utgången av 2025.

UTFALL 2017
<b>10%</b>
av fastighetsvärdet hade någon miljöklassning

*Vi når många av våra mål i förtid.*

## STRATEGIER

### AKTIV FÖRVALTNING UTIFRÅN HYRESGÄSTENS BEHOV

Med lokalt förankrade marknadsområdeschefer, förvaltare, uthyrare och tekniska förvaltare har vi tät dialog med hyresgästerna och kan möta skiftande behov.

### UTVECKLING OCH FÖRÄDLING FÖR ÖKADE DRIFNETTON OCH VÄRDEÖKNINGAR

Genom kunddriven fastighetsutveckling skapas förbättrade driftnetton och värdeökningar. Användningsområden och planlösningar ändras, utrymmen byggs om eller till, obebyggd mark utvecklas och så vidare.

### EXPANDERING OCH OPTIMERING

Kungsleden prioriterar kontor på tillväxtmarknader. Icke-strategiska fastigheter med låg potential avyttras och selektiva förvärv genomförs, företrädesvis i kluster.

### KLUSTER FÖR ÖKAT VÄRDESKAPANDE OCH AKTIV FÖRVALTNING

Med fastigheter i kluster, det vill säga utvalda lägen med god tillgänglighet och hög efterfrågan, skapas bland annat stark marknadsposition, hög valfrihet för hyresgäster och effektiv förvaltning.

### HÅLLBARHET I ALLA DELAR AV VERKSAMHETEN

Hållbarhet säkerställer Kungsledens långsiktiga konkurrenskraft och är en självklar del av affärsverksamheten. Vi följer internationellt erkända normer i enlighet med FN Global Compact.

### FINANSIERING

Kungsleden strävar efter att minska den finansiella risken i bolaget för att skapa förutsättningar för tillväxt genom förvärv av strategiska fastighetstillgångar och värdehöjande investeringar i befintligt bestånd.

### DIGITALISERING

Det digitala perspektivet är en integrerad del av både kunddialog och intern effektivitet och vi följer utvecklingen för att snabbt dra nytta av trender och innovationer.

## AKTIVITETER/STRATEGISKA INITIATIV 2017

Tre mer jämnstora förvaltningsområden infördes och aktiviteten inom uthyrning var mycket hög hela året. Satsningar på verksamhetsanpassade kontor, gröna hyresavtal och attraktiv marknadsföring slog väl ut.

*Läs mer på sidorna 17 och 35.*

Under året investerade Kungsleden totalt 925 Mkr, där drygt 800 Mkr avser utvecklingsprojekt, hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar. Åtta utvecklingsprojekt var per 31 december i genomförandeskede. Vid full uthyrning kommer dessa öka bolagets hyresintäkter med 126 Mkr per år. De senaste två åren har cirka 180 000 kvm bostadsutvecklingspotential avyttrats till priser mellan 2 500 och 10 000 kr/kvm BTA.

*Läs mer på sidorna 44–47.*

Optimering av portföljen slutfördes genom avyttring av icke-strategiska fastigheter. Ett förvärv genomfördes i klustret Stockholm City Väst och två tidigare förvärvade fastigheter tillträdades.

*Läs mer på sidorna 28–30.*

Avtal tecknades om utökning av klustret Stockholm City Väst genom förvärv av tre fastigheter. Fastigheten Emporia Office i Hyllie tillträdades. Utveckling av klustren pågår, flera med hållbarhetsprofil.

*Läs mer på sidorna 20–21 och 36–43*

Hållbarhet infördes som en obligatorisk del av utvecklingsprocessen. Ambitiösa mål antogs avseende LEED-certifiering av byggnader samt gröna hyresavtal.

*Läs mer på sidorna 22–23 och 56–57*

En fulltecknad nyemission genomfördes och målet för belåningsgrad sänktes till ett riktvärde om 50 procent. Därtill upprättades ett MTN-program och två obligationslån om sammanlagt 1 350 Mkr emitterades. Kreditbetyget Ba1 erhöles från Moody's. *Läs mer på sidorna 24 och 58–59.*

Under 2017 antogs en digital strategi.

# I NÄRA SAMSPEL MED VÅRA KUNDER OCH ANDRA INTRESSENER

Kungsledens viktigaste intressenter är våra kunder och hyresgäster, medarbetare, aktieägare, leverantörer, samarbetspartners och kommuner. Relationerna med dessa är mycket viktiga för företagets utveckling och vi lägger därför stor vikt vid att förstå deras behov.

Kungsledens ambition är att utvecklas i samklang med omgivningen och att vara lyhörda för alla intressenter. Vi har löpande dialog med intressenterna och kartlägger vad som är viktigt för dem genom intressentanalyser.

På sidorna 17–18 presenterar vi två av våra viktigaste intressenter närmare – hyresgästerna och medarbetarna. God samverkan med dessa båda grupper är helt avgörande för att vi ska kunna nå vår vision.

## KOMMUNIKATION MED INTRESSENER – VÅRA FORUM FÖR DIALOG OCH VIKTIGA FRÅGOR



### Forum för dialog

- Löpande dialog via personliga besök, telefon och e-post
- \* Events
- \* Kundservice
- \* Nöjdkundundersökning
- \* Kundenkäter för förbättringar
- \* Informationskampanjer
- \* Samverkan för gröna hyresavtal

### Viktiga frågor

- Ändamålsenliga, hälsosamma och säkra lokaler
- Stabil hyresvärd
- Tillgänglighet
- Affäretik
- Levande och attraktiva miljöer
- Kostnadseffektivitet
- Energianvändning
- Avfallshantering
- Miljö- och marksanering
- Kundservice



### Forum för dialog

- Löpande medarbetarsamtal
- \* Mål- och utvecklingssamtal
- \* Lönesamtal
- \* Medarbetarundersökning
- \* Personalkonferenser

### Viktiga frågor

- Möjligheter till utbildning och kompetensutveckling
- Lön och förmåner
- Balans mellan arbete och fritid
- Mångfald
- Struktur och verktyg
- Hälsa och säkerhet
- Kundservice
- Affäretik



### Forum för dialog

- Årsredovisningar
- \* Årsstämmor
- \* Kvartalsrapporter
- \* Road shows och one-to-one möten
- \* Kapitalmarknadsdagar
- \* Löpande dialog

### Viktiga frågor

- Långsiktig, stabil och hållbar affärsmodell, mål och strategi
- Attraktiv finansieringsmix
- Tillväxt under lönsamhet
- Värdeskapande resultat
- Hållbarhet och bolagsstyrning
- Korrekt och relevant i informationsgivning

## KREDITGIVARE

### Forum för dialog

- Kvartalsrapporter
- Presentationer
- Regelbundna möten
- Fastighetsvisningar
- Seminarier
- Kapitalmarknadsdagar

### Viktiga frågor

- Långsiktig stabil och hållbar affärsmodell
- Stabil finansiering
- God affäretik
- Miljörisiker och sanering

## LEVERANTÖRER

### Forum för dialog

- Löpande kontakter och samverkan
- Krav i upphandlingar enligt Kungsledens mallar

### Viktiga frågor

- Långsiktig och stabil partner
- Kundservice
- Kvalitet
- Energianvändning
- Affäretik
- Arbetsmiljörisiker



### Forum för dialog

- Kontakter med kommuner, myndigheter och övriga opinionsbildare
- Samverkansmöten med näringsliv i olika former
- \* Samarbetsavtal med ideella organisationer

### Viktiga frågor

- Bidra till en hållbar utveckling
- Skapa hållbara, levande och attraktiva miljöer i som berikar människans arbetsdag
- Tillgänglighet och säkerhet
- Antikvariska och arkitektoniska värden
- Mångfald och arbetstillfällen

## VÅRA KUNDER OCH HYRESGÄSTER - NYCKELINTRESSENER MED HÖGA KRAV

Kungsleden hade i slutet av 2017 hyresavtal med 1 755 hyresgäster i våra 222 fastigheter. Att förstå deras behov och överträffa deras förväntningar är nyckeln till vår långsiktiga framgång. Dagens näringsliv är snabbväxande och hyresgästerna ställer höga krav på bland annat flexibilitet, funktion och servicenivå. Vi lägger därför stor vikt vid dialog, lyhörddhet och kunskap om hyresgästernas förutsättningar.

### VI VÄLKOMNAR, BIDRAR OCH STÖTTAR

Kungsledens kunderbjudande är att erbjuda attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris samt att leverera det lilla extra. Detta har vi kompletterat med tre kundlöften som vägleder oss i relationen med hyresgästerna:

- Vi ska vara välkomnande. Både nuvarande och presumtiva hyresgäster ska alltid känna sig väl bemötta och respekterade i kontakten med Kungsleden. Våra lokaler ska också ge ett inbjudande första intryck.
- Vi ska bidra till hyresgästens affär. Genom lyhörddhet, branschkunskap, fastighetsexpertis och nytänkande ska vi bidra till lösningar som gynnar hyresgästernas verksamhet.
- Vi ska underlätta. Med hög servicenivå och moderna tjänster förenklar vi hyresgästernas vardag.

### KONTORSUTVECKLING I FRAMKANT

För oss som långsiktig, kundorienterad fastighetsägare är det naturligt att följa trenderna på kontorsmarknaden och att utveckla våra fastigheter och relationer för att ligga i framkant. Idag är det i hög grad hyresgästernas önskemål och behov som styr utformningen av kommersiella lokaler, vilket ställer krav på att vi som fastighetsägare är trendkänsliga och snabbfotade.

Behoven förändras med allt kortare varsel och en av de främsta trenderna inom kontor är utvecklingen av mindre, flexibla lokaler som också är attraktiva, moderna mötesplatser – så kallade kontorsklubbar eller coworking-koncept. Drivkrafter är både den digitala utvecklingen och förändrade värderingar i arbetslivet. Ny teknik gör behovet av fasta arbetsplatser och personliga möten mindre tack vare allt bättre digitala mötesplattformar och ständig uppkoppling. Koncepten ger kunderna en möjlighet att sitta på en mindre yta och vara en del av kreativa sammanhang med andra typer av verksamheter.

Kungsledens första svar på denna trend är kontors- och

mötesplatsen B26 i Västerås. Konceptet, som redan rönt stort intresse, präglas av kreativitet, effektivitet och arbetsglädje och kommer bland annat att omfatta kontorsplatser, coworking med gemensam lounge, takterrass, restaurang & café samt konferensrum. Företag och frilansare kan i anslutning till dessa boka fasta eller flexibla arbetsplatser. Läs mer på sidan 46.

### ARBETE FÖR BÄTTRE KUNDRELATIONER

Kungsleden gör varje år en nöjd-kund-undersökning vars resultat ligger till grund för de insatser som prioriteras kommande år. Ambitionen på lång sikt är att ha branschens mest nöjda kunder. Resultatet för 2017 blev ett nöjd-kund-index på 72, en ökning med 2 enheter jämfört med föregående år. Resultatet är en enhet lägre än branschsnittet och målet för 2018 är att vara i nivå med branschen. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra våra kundrelationer, bland annat genom ökad dialog och snabb återkoppling. Högt prioriterat är också att förbättra processen för felanmälan, aktivt bidra till områdenas utveckling samt skapa mötesplatser i klustren. Att finnas nära hyresgästerna är prioriterat och vi har lokalkontor på nio platser.

### HÅLLBARHET - ETT GEMENSAMT INTRESSE

Våra hyresgäster blir alltmer intresserade av hållbarhetsfrågor vilket ligger väl i linje med våra egna ambitioner. Allt fler tecknar gärna gröna hyresavtal. De resvaneundersökningar vi genomförde under 2017 i Kista City och Stockholm City Öst visar att hyresgästerna efterfrågar goda förutsättningar för cykelpendling och kollektivtrafik. I Östersund har hyresgästens engagemang bidragit till att vi kan installera Jämtlands största solcellsanläggning (se sidan 23).

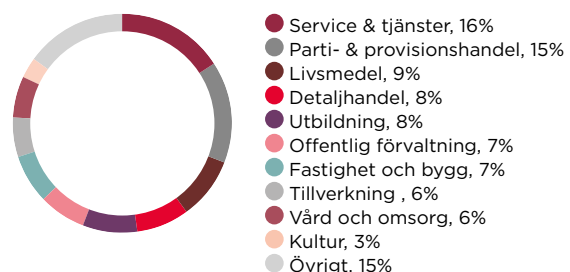
*”Det är viktigt att vara närvarande, tillgänglig och lyhörd. Jag vill förstå hyresgästerna och hitta lösningar som blir bra för alla parter.”*

EVA-LOTTA SVENSSON, MARKNADSOMRÅDESCHEF

### 10 största hyresgästerna 31 december 2017

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr
ABB	268
Bring Frigoscandia	55
Biz Apartments	38
Försvarsmakten	37
ICA	36
Västerås kommun	33
Sveriges Television	24
Westinghouse Electric	24
Tullverket	22
Artexis Nordic	21
<b>Totalt 10 största</b>	<b>558</b>
Övriga	1 676
<b>Totalt Kungsleden</b>	<b>2 234</b>

### HYRESGÄSTER PER BRANSCH 2017



Kungsledens hyresgäster är allt från internationella storföretag till offentliga verksamheter och unga spjutspetsföretag inom en mängd olika branscher. De största branscherna är service & tjänster (16 procent) och parti- & provisionshandel (15 procent), men även en stor mängd andra branscher finns representerade och spridningen är stor.

## MEDARBETARE – EFFEKTIVA OCH MOTIVERADE

Kungsledens medarbetarvision är att bolaget till 2020 ska vara den mest attraktiva arbetsplatsen med en effektiv organisation och motiverade medarbetare som skapar goda resultat. Det är viktigt för att vi ska kunna attrahera, rekrytera och behålla de kompetenta medarbetare som behövs för verksamheten. Företagskulturen baseras på professionalism, omtanke och glädje. Under 2017 instiftades utmärkelsen "Årets kulturbärare" som delas ut årligen till en medarbetare som särskilt utmärker sig som en förebild.

På Kungsleden jobbade i slutet av 2017 110 personer inom allt från fastighetsdrift och uthyrning till transaktioner och projektutveckling. Hos oss fattas många beslut långt ut i organisationen vilket gör att det finns stora möjligheter för medarbetarna att vara med och påverka sitt jobb. Både Kungsleden som bolag och den marknad vi verkar på genomgår snabba och omfattande förändringar, vilket ställer stora krav på flexibilitet. Arbetet på Kungsleden är i ständig utveckling och hos oss finns alltid mycket nytt att lära. Medarbetarutveckling är prioriterat och diskuteras årligen i ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef.

### HR-CHEF LEDER ARBETET

Under året anställdes en chef för Human Resources för att intensifiera arbetet med medarbetarfrågor. Beslut fattades därmed också om att ta fram en medarbetarstrategi. Aktiviteter kopplade till strategin börjar genomföras 2018, men redan under 2017 togs viktiga steg. Implementeringen av värdegrunden har fortsatt och hela verksamheten och alla processer genomsyras av denna. Genom en ledarkonferens och ett nystartat ledarforum säkerställs chefernas förmåga att leda i linje med värdegrunden. Våra ledare ska bidra till ett klimat som är öppet för ifrågasättande och som driver innovation, samtidigt som förväntningarna på medarbetarna är tydliga.

### MÅNGFALD SKAPAR MÖJLIGHETER

För att möta och förstå våra hyresgäster vill Kungsleden ha en medarbetarstyrka som speglar samhället. När det gäller könsfördelning är vi i princip i mål. Totalt är vi 53 procent kvinnor och 47 procent män. I ledningsgruppen är kvinnorna något fler än männen och i förvaltningen är männen något fler än kvinnorna. Spridningen i ålder har blivit allt bättre på senare år med 23 procent 30 - 39-åringar och 38 procent som är mellan 40 och 49 år. Andra mångfaldsaspekter kräver däremot insatser. Ett

traineeprogram bidrar till att få in yngre arbetskraft och öka andelen högskoleutbildade och genom Jobbsprånget ger vi nyanlända en chans att komma in i arbetslivet (se sidan 19). Vidare har rekryteringsprocessen genomgått en översyn för att säkerställa fortsatt arbete för jämställdhet och mångfald.

### ARBETSMILJÖ SOM FRÄMJAR UTVECKLING

Arbetsmiljön för våra medarbetare ska vara trygg, hälsosam och ge goda möjligheter till vidareutveckling. Bolaget värnar om de anställda, uppmuntrar till en hälsosam livsstil och har en privatvårdsförsäkring för alla medarbetare som vid behov erbjuder personlig vägledning, samtalsterapi, eftervård och rehabilitering. Genom en årlig medarbetarundersökning identifieras områden med förbättringspotential som ger input till styrningen inom hälsa och säkerhet.

### ÖKAD ARBETSGLÄDJE

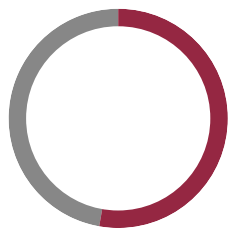
Årets medarbetarundersökning hade som tidigare år ett högt deltagande och nöjd-medarbetar-index (NMI) hamnade på 4,2 vilket var samma som föregående år medan arbetsglädjeindex ökade något till 73 procent. Områdena mål, arbetsmiljö och ny på jobbet fick bäst resultat. Vi har fortsatt vissa utmaningar med hälsa, stress och organisatorisk effektivitet, vilket till viss del är hänförligt till den förändringsresa som bolaget genomgår. Resultatet har presenterats och diskuterats avdelningsvis, chefsvis samt gemensamt i hela bolaget för att planera åtgärder för 2018.

Ledningsgruppen hade en dagskonferens med fokus på resultatet och ett utvecklingsarbete kring interna processer bedrivs också. Kungsleden har som resten av branschen känt av en hög personalomsättning under året, vilket gör att insatser för att behålla och attrahera rätt medarbetare fortsätter att vara en viktig del av medarbetarstrategin framöver.

*"På Kungsleden är det högt i tak och väldigt bra samarbete mellan de olika teamen."*

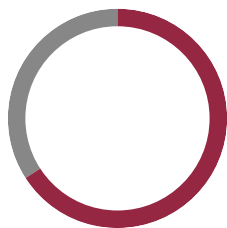
EMMA SJÖBERG, MARKNADSANSVARIG & PROJEKTLEDARE

KÖNSFÖRDELNING  
KUNGSLEDEN, %



● Kvinnor, 53%  
● Män, 47%

KÖNSFÖRDELNING  
LEDNINGSGRUPP, %



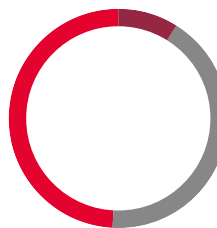
● Kvinnor, 66%  
● Män, 34%

ÅLDERSFÖRDELNING, %



● <30 år, 9%  
● 30-39 år, 23%  
● 40-49 år, 38%  
● >50 år, 30%

ANSTÄLLNINGSTID, %



● <1 år, 9%  
● 1-3 år, 42%  
● >4 år, 49%

## PRAKTIK FÖR ÖKAD MÅNGFALD

Manhal Naddour, som kom till Sverige från Syrien 2015, praktiserade på Kungsleden under 2017. Praktiken var en del av Kungsledens samarbete med Jobbsprånget som drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) med syfte att påskynda introduktionen till det svenska arbetslivet för nyanlända akademiker.

”Praktiken var värdefull för mig på många sätt. Jag har fått bättre förståelse för hur det fungerar på svenska arbetsplatser, blivit bättre på svenska och även utvecklats professionellt. Dessutom har jag fått ett professionellt nätverk och nya vänner”, säger Manhal Naddour.

Hållbarhetschefen Maria Sandell var handledare, vilket gav Manhal nya insikter.

”Det var väldigt intressant att få lära sig om hållbarhetsarbete. Tyvärr jobbar inte många företag med det i Syrien. Jag har blivit medveten om betydelsen av hållbarhetsfrågor, hur det påverkar verksamheten på ett positivt sätt och att det i förlängningen leder till ett bättre samhälle.”

Manhal delar med sig av tips till andra praktikanter och arbetsgivare som deltar i Jobbsprånget:

”Till praktikanter vill jag säga att de ska ta till vara på tiden som praktikant och även fokusera på att skapa bra relationer. Praktik genom jobbsprånget är en bra möjlighet eftersom det är ett välstrukturerat program och man kan få bra stöd. Ett råd till arbetsgivare är att vara öppen och tydlig med förväntningar och att ha bra dialog under hela praktikperioden. För mig var det mest utmanande att förstå den svenska arbetskulturen och traditionerna, så jag tycker det är värdefullt att ha med uppgifter som handlar om detta i praktiken.”

*”Jag har blivit medveten om hur hållbarhetsfrågor kan påverka verksamheten på ett positivt sätt.”*

# KLUSTERSTRATEGIN SKAPAR MÖJLIGHETER

68 procent av Kungsledens förvaltningsfastigheter ligger i kluster – utvalda lägen med god tillgänglighet och hög efterfrågan.

Framtidens levande kluster är en dynamisk, trygg och hållbar blandstad med bostäder, handel, service och hög andel arbetsplatser. Ett område med blandad bebyggelse och attraktiva miljöer som lockar besökare och uppmuntrar till en hållbar livsstil. Här samlas många olika aktiviteter på gångavstånd och människor kan bo, jobba, shoppa, umgås, roa sig, motionera med mera. Vi tror på områden med en stark, unik identitet som tilltalar en mix av verksamheter. Tillsammans med andra lokala aktörer förstärker och vidareutvecklar vi de olika klustrens varumärken.

## FÖRDELARNA FÖR KUNGSLEDEN MED KLUSTERSTRATEGIN ÄR BLAND ANDRA:

- Stark marknadsposition ger möjlighet att påverka områdets attraktionskraft och därmed hyresnivåerna.
- Stora möjligheter att erbjuda hyresgäster valmöjligheter vid förändrade behov.
- Effektivare förvaltning och lägre driftkostnader.
- Ett lägre avkastningskrav på sikt, vilket höjer fastighetsvärdena.
- God möjlighet att vara tongivande part i samtal med kommuner och det lokala näringslivet.



## VISION OM LEVANDE KLUSTER



**VI GÖR DET TILLSAMMANS**  
Vår ambition är att initiera, inspirera och leda utvecklingen av våra kluster i nära samarbete med kommuner och andra tongivande lokala aktörer.

**FLEXIBLA FASTIGHETER FÖR ETT DYNAMISKT ARBETSLIV**  
I det moderna rörliga arbetslivet krävs flexibla lokaler som kan anpassas efter skiftande behov. Fastigheterna ska vara yteffek-

tiva och flexibla med hög teknisk standard och gott inomhusklimat. Vi utnyttjar också potential i form av takterrasser och gårdar för att skapa inbjudande miljöer.

**LIV OCH RÖRELSE**  
Livet utanför är inspirerande med ett attraktivt utbud av butiker och restauranger, svällande uteserveringar, offentlig konst och naturliga gröna mötesplatser.

**UNIK IDENTITET**  
Vi tror på områden med en stark, unik identitet som tilltalar en mix av verksamheter. Tillsammans med andra lokala aktörer förstärker och vidareutvecklar vi klustrens varumärken.

**MÅNGFALD FÖR NYTTA OCH NÖJE**  
Det levande klustret lockar en mix av människor och företag.



## SMIDIGT ATT BYTA LOKAL INOM ETT KLUSTER

Försäkringsbolaget EuroAccident är ett av många företag som drar nytta av fördelarna med att sitta i ett av Kungsledens kontorskluster med närhet till service och kommunikationer. När verksamheten växte kunde Kungsleden snabbt erbjuda nya lokaler inom samma klusterområde.

”Vi har suttit många år i Danderyd Kontor och tycker om atmosfären i området. Det är också viktigt för oss att det ligger i anslutning till en knutpunkt - att det är lätt att ta sig till och från jobbet och att det är nära till affärer, restauranger och service,” säger Miles de Champs, kommunikationschef på EuroAccident.

När EuroAccident växte och behövde större lokaler var det naturligt för dem att ta kontakt med Kungsledens marknadsområdeschef i Danderyd som arbetar vid företagets lokalkontor i klustret.

”Kungsleden var väldigt öppna och snabba med att möta våra nya behov både när det gällde större yta och hur vi vill anpassa lokalerna. Det underlättade verkligen flytten för oss,” säger Miles de Champs.

Danderyd Kontor är ett av Kungsledens fem kluster i Stockholm. Området omfattar fyra stora kontorsfastigheter - två intill E18 och Mörby Centrums t-banestation, en på Vendevägen vid Roslagsbanans station Mörby och en i början av Enebybergsvägen.

Utbudet av service är gott med bland annat restauranger, shopping, mataffärer, gym och vårdcentral i Mörby Centrum. Områdets attraktionskraft kommer att öka ytterligare till följd av den pågående ombyggnaden av centrumet (som även kommer att medföra ett namnbyte till Danderyd Centrum)

**Hyresgäst:** EuroAccident,  
**Lokal:** Kontor 1 300 kvm på Svärdvägen 3 A  
**Bransch:** Försäkringsbolag

**EURO**  
ACCIDENT  
försäkring + hälsa

*”Det vi främst gillar med Danderyd Kontor är att det är bra kommunikationer och dessutom nära till service och naturområden.”*



Allt från etablerade stora företag till små kreativa start-ups, offentliga verksamheter, nischade serviceföretag och handlare med hållbarhetsprofil.

### TRYGGT OCH TREVLIGT UTE OCH INNE

Lättillgängliga och tilltalande utemiljöer som parker, skogs-partier, motionsspår, gångvägar, utegym och utsiktspunkter gör

det lätt att vistas utomhus i klustren. Gatu- och fasadbelysning gör att området känns tryggt även när det är mörkt ute.

**TYDLIG HÅLLBARHETSPROFIL**  
Hållbar livsstil är framtiden och i klustren finns gott om laddning för elbilar och -cyklar, bra möjligheter till återvinning och dessutom hyresgäster med hållbarhetsprofil, så som second

hand-affärer och ekologiska restauranger. Kungsleden samarbetar med kunder, kommuner och återvinningsföretag för att minska klimatpåverkan.

### SERVICE SOM FÖRENKLAR

Ett varierat utbud av service och upplevelser underlättar möten och förenklar för alla som vistas i klustret. Närhet till köpcentrum bidrar till attraktiviteten.

### PLATS FÖR KONST

Genom samarbete med hyresgäster, entreprenörer, kommuner, konstnärer med flera skapas estetiskt tilltalande gemensamma ytor, gärna med inspirerande offentlig konst.

# LÅNGSIKTIGA RELATIONER FÖR EN HÅLLBAR VERKSAMHET

Hållbarhet genomsyrar hela Kungsleden och är en naturlig del av vår affärsmodell. Det är en självklarhet och en framgångsfaktor. Genom ett ambitiöst och genomtänkt hållbarhetsarbete skapar vi långsiktiga hyresgästrelationer, attraherar och behåller medarbetare, stärker och skyddar varumärket samt ökar lönsamheten.

## MILJÖ – ALLT HÖGRE KRAV FRÅN HYRESGÄSTERNA

Kungsledens fastigheter och kluster ska utvecklas och förvaltas på ett sätt som är hållbart över tid. Vi vill minska klimatavtryck och sänka driftkostnader samtidigt som vi är en attraktiv hyresvärd som möter kundernas behov och önskemål.

Våra hyresgäster ställer allt högre krav och har bidragit till att vi antagit en ambitiös hållbarhetsstrategi som omfattar att:

- aktivt verka för att minska resursanvändning och negativ miljöpåverkan.
- ta ansvar för människor och närmiljöer genom att vara en stark förändringskraft som samverkar med hyresgäster, kommuner och andra lokala intressenter.
- genom bland annat investeringar i ny teknik, löpande analys och injustering av befintlig utrustning samt satsning på solcellsanläggningar minska energianvändningen med 20 procent mellan 2014 och 2020.
- hållbarhetsfrågor är en integrerad del av hela verksamheten – exempelvis har alla utvecklingsprojekt ett särskilt hållbarhetsprogram där målen och kravbilderna för projektet preciseras.
- i samverkan med våra hyresgäster införa gröna hyresavtal med gemensamma åtaganden för att minska klimatpåverkan. Målet för 2017 var 50 gröna hyresavtal och utfallet blev 61.
- miljöcertifiera våra fastigheter, främst genom den internationellt vedertagna standarden LEED. Målet är att 50 procent av fastighetsvärdet ska vara certifierat 2020.

## SÄKERHET – RISKFYLLDA ARBETSMILJÖER I FOKUS

Vi arbetar proaktivt med säkerheten i och kring fastigheterna för att kunna erbjuda trygga och hälsosamma arbetsmiljöer för såväl hyresgäster och medarbetare som för entreprenörer på byggarbetsplatser.

I takt med att vi driver allt fler utvecklingsprojekt får vi också ansvar för fler riskfyllda arbetsmiljöer i form av byggarbetsplatser. Därför har vi ökat fokus på arbetsmiljöfrågor för att minimera tillbud och olyckor. På alla byggarbetsplatser ska självklart tillämplig lagstiftning och säkerhetsrutiner följas. Genom arbetsplatsbesök sker kontroller och utvärdering av eventuella förbättringsbehov.

## MÅNGFALD – EN VÄRLD AV MÖJLIGHETER

Genom att ha en inkluderande företagskultur som grundas i alla människors lika värde och som tar avstånd från all form av diskriminering eller kränkande särbehandling skapar vi förutsättningar för att var och en ska kunna bidra med sin fulla potential. Kungsleden vill spegla samhällets mångfald och genom detta skapa möjligheter, såväl i mötet med kunder och medarbetare som i utvecklingen av affären.

När det gäller könsfördelning har vi kommit långt och är i stort sett i mål. Åldersfördelningen har också förbättrats de senaste åren då vi fått in många yngre medarbetare. Våra insatser riktas nu främst mot att öka den etniska mångfalden. Under 2017 har rekryteringsprocessen setts över med fokus på mångfald. Läs mer om mångfald i avsnittet om Intressenter, sidan 18.

## AFFÄRSETIK – HÖGA KRAV I ALLA LED

Kungsleden har höga affärsetiska krav och en professionell företagskultur med marknadsmässiga och transparenta villkor. Det gynnar både lönsamheten och varumärket. Vi involverar såväl medarbetare som kunder och leverantörer i våra ambitioner att hålla en mycket hög etisk nivå. Medarbetarna arbetar i enlighet med överenskomna riktlinjer och för leverantörer har vi en särskild uppförandekod som ingår som avtalsbilaga vid större inköp.

Leverantörerna betraktas som en förlängning av vår egen verksamhet – hållbara och kostnadseffektiva leverantörskedjor är en förutsättning för att vi gemensamt ska bidra till en hållbar utveckling. I relationen till leverantörer och vid inköp är det särskilt viktigt att säkerställa frånvaro av korruption och mutor, att främja sund konkurrens samt att borga för goda arbetsvillkor. Efterlevnaden följs löpande upp via revisioner.

Värdegrunden om professionalism, omtanke och glädje är viktig för att detta ska uppfyllas. Vi är professionella inom våra kompetensområden och visar varandra respekt. Vi tar avstånd från alla former av korruption och tar inte emot eller erbjuder, utlovar eller lämnar otillbörliga förmåner.

Läs om hållbarhetsaktiviteter och utfall på sidorna 56–57.



Kungsledens kontor på Warfvinges väg i Stockholm certifierades enligt LEED Platinum Interior Design under 2017.

## JÄMTLANDS STÖRSTA SOLCELLS- ANLÄGGNING

734 solpaneler som ska producera över 160 000 kWh per år. Det installerar Kungsleden på fastigheten Karlslund 5:2 i Östersund. Anläggningen blir den största i sitt slag i Jämtland och är väsentligt större än Kungsledens tidigare solcellsanläggningar.

”Solceller blir verkligen alltmer intressant nu när priserna på anläggningarna sjunker alltmer”, säger Maria Sandell, hållbarhetschef på Kungsleden. ”En viktig anledning till att vi kan göra den här satsningen är också det stora engagemanget och intresset från både hyresgästerna i fastigheten och vår tekniska förvaltare Magnus Duveskog.”

Det stora, platta, oskuggade taket på fastigheten passar perfekt för solpaneler och effekten som genereras motsvarar uppvärmningen av över tio genomsnittliga villor.

Ett flertal andra solcellsprojekt pågår eller planeras för 2018 i Skåne, Göteborg och Stockholm.



### FAKTA SOLCELLSANLÄGGNINGEN I ÖSTERSUND

Typ av paneler: Monakristallin

Antal: 734

Beräknad årsproduktion: 163 773 kWh

Takyta: 1 200 kvm

# ETT FINANSIELLT STABILT BOLAG

Kungsleden utformar sin finansiering med eget och lånat kapital med målet att trygga bolagets fortlevnad och långsiktigt positiva utveckling genom att säkerställa finansiell motståndskraft mot förlustrisker och en god och kontinuerlig tillgång till extern lånefinansiering till rimliga räntevillkor.

Kungsleden eftersträvar att ha så mycket eget kapital att verksamheten ska kunna bedrivas i enlighet med den långsiktiga affärsstrategin även under ogynnsamma omständigheter då förluster uppstår. Kungsleden har som riktlinje att soliditeten ska vara minst 35 procent över tid och att belåningsgraden inte ska överstiga 50 procent.

För att förmågan att betala räntor och amorteringar på räntebärande lån från banker och obligationsmarknad ska vara god har Kungsleden som mål att räntetäckningsgraden ska vara minst 2.5 gånger.

Sedan 2012 har belåningsgraden sänkts från 70 till under 50 procent och löptiderna i upplåningen väsentligt förlängts. Samtidigt har den genomsnittliga finansieringskostnaden kraftigt reducerats så att räntetäckningsgraden förbättrats.

## VÄLDIVERSIFIERAD UPPLÅNING

Kungsleden eftersträvar en väldiversifierad upplåning. Banklån mot säkerhet i fastigheter är den traditionellt dominerande källan. Genom att successivt öka användningen av andra finansieringskällor uppnår Kungsleden ett minskat beroende av en enskild sektor eller enskilda motparter.

Direktutlåning från livförsäkringsbolag och lån via hypoteksinstitut är exempel på hur Kungsleden breddar sin lånefinansiering och förlänger skuldernas genomsnittliga löptid till fördelaktiga räntevillkor.

## FÖRBÄTTRAD KREDITVÄRDIGHET OCH ÖKAD UPPLÅNING UTAN SÄKERHET

När Kungsleden under hösten 2017 erhöll kreditbetyget Ba1 med "Positive Outlook" från ratinginstitutet Moody's var det en kvittens på att bolaget idag har fastighetstillgångar av god kvalitet och en stark finansiell ställning. Med ratingbetyget i ryggen har Kungsleden ökat upplåningen på kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet inom ramen för ett nyupprättat Medium Term Note (MTN)-program. Härigenom diversifieras bolagets lånefinansiering ytterligare.

Enligt kreditomdömet från Moody's kan ratingbetyget komma att höjas till "Investment Grade" förutsatt att Kungsledens belåningsgrad inte långsiktigt överstiger 50 procent och att andelen säkerställd upplåning minskar. Med "Investment Grade" som kreditbetyg förbättras förutsättningarna ytterligare för Kungsleden att låna större belopp till goda räntevillkor på obligationsmarknaden.

Kungsleden hade vid utgången av 2017 emitterat icke-säkerställda obligationer till ett sammanlagt belopp av 1 350 miljoner kronor inom ramen för MTN-programmet som har en ram på 5 miljarder kronor. Redan sedan tidigare finns en utestående obligation med ett belopp om 600 miljoner kronor utanför MTN-programmet.

Tack vare emissionerna av obligationer utan säkerhet har Kungsleden börjat omstrukturera sin finansiering i syfte att frilägga fastigheter som tidigare varit ställda som säkerhet. Enligt utlåtandet från Moody's krävs att minst 30 procent av tillgångarna inte är ställda som säkerhet för att Kungsledens ratingbetyg ska kunna höjas till "Investment Grade". För att uppfylla detta krav behöver obligationsemissionerna öka ytterligare så att andelen upplåning utan säkerhet utgör cirka 30 procent av den sammanlagda lånefinansieringen.

Läs mer om aktiviteter och utfall inom finansiering på sidorna 58–59.

## 26 PROCENT UTAN STÄLLD SÄKERHET

# 26%

Andelen tillgångar som inte är ställda som säkerhet uppgår, vid slutet av mars 2018 till 26 procent. Enligt Moody's ratingomdöme krävs en andel på minst 30 procent för att Kungsledens ratingbetyg ska höjas till "Investment Grade".



## FÖRSTUDIE MARKANVISNING KLAR

Hyllie är ett expansivt område i Malmö som utvecklas med visionen att bli stadens mest klimatsmarta stadsdel – en plats för innovation och hållbarhet i Öresundsregionen.

Kungsledens markanvisning är strategiskt belagen vid Hyllie Boulevard, cirka 6 minuters promenad från stationen. Det gör att både Lund och Köpenhamn finns på pendlingsavstånd med tåg. Söder om tomtens finns ett parkeringshus för alla som kommer i bil och för dem som cyklar planeras en välutvecklad cykelinfrastruktur.

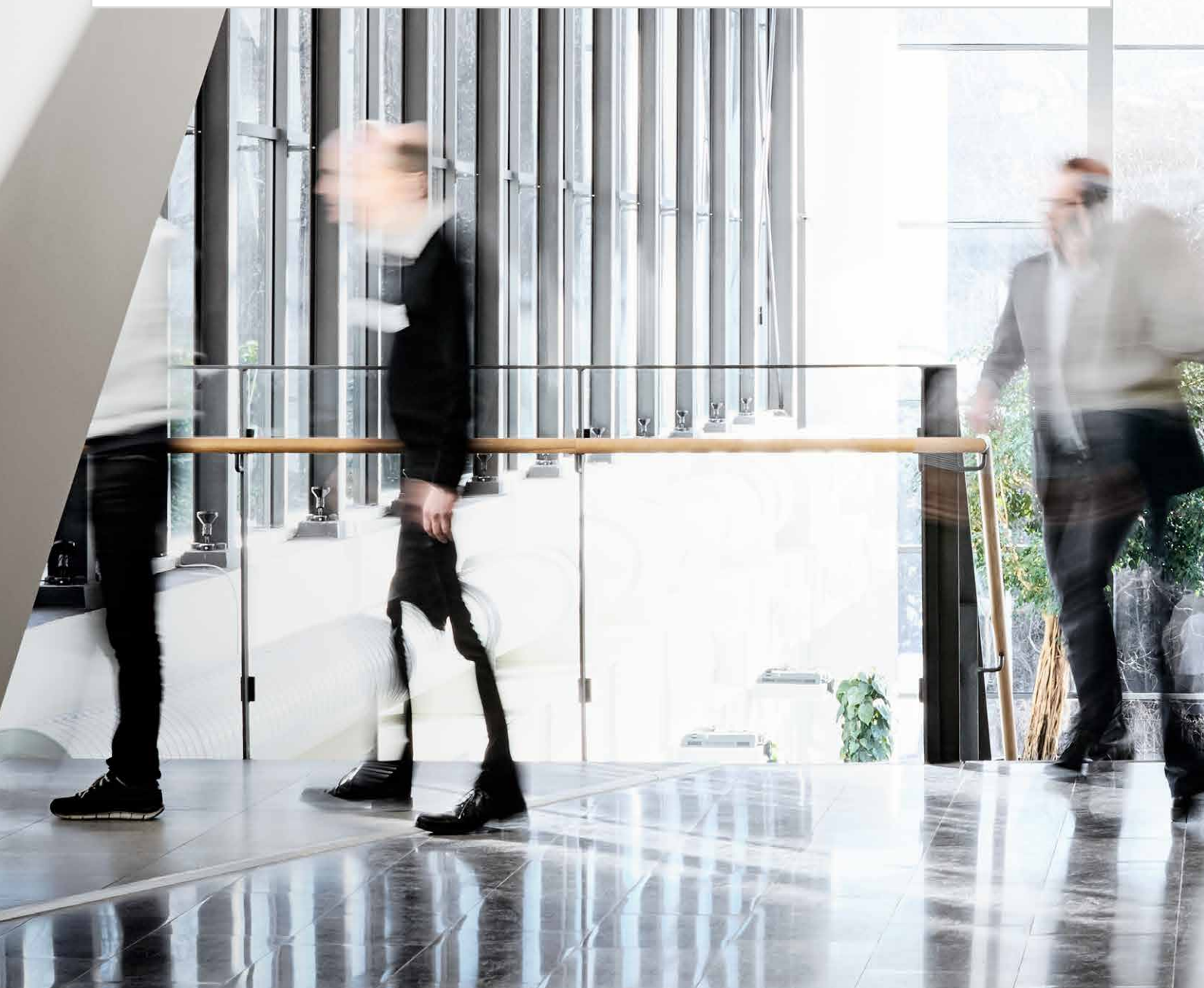
Förstudien för Kungsledens markanvisning blev klar under fjärde kvartalet. Projektering, konceptarbete samt föruthyrning startar första kvartalet 2018 och byggstart bedöms ske i början av 2019.



# VERKSAMHET

VÅR AFFÄRSIDÉ:

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





# FASTIGHETER AV HÖG KVALITÉ PÅ TILLVÄXTMARKNADER

Kungsledens fastighetsbestånd bestod vid utgången av 2017 av 222 fastigheter, mestadels kontor och i huvudsak belägna i attraktiva tillväxtkommuner. Omdaning av fastighetsportföljen slutfördes under 2017 i och med försäljning av icke-strategiska fastigheter. Optimering framåt sker främst genom kompletterande förvärv och selektiva försäljningar.

Att skapa ett koncentrerat fastighetsbestånd är en viktig del i vår "Affärsplan 2020". Kungsleden har under året fortsatt att koncentrera fastighetsportföljen genom försäljning av icke-strategiska fastigheter och kompletterande förvärv. 82 procent av det totala fastighetsbeståndet återfanns den 31 december 2017 i de fyra tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Mälardalen.

Förvaltningsfastigheterna bestod av kontor (72 procent), industri/lager (18 procent), handel (6 procent) och övriga fastigheter (4 procent).

Tack vare kontinuerlig utveckling och förädling samt avyttring av mindre attraktiva fastigheter har Kungsleden idag ett bestånd av genomgående hög kvalitet.

## OPTIMERINGEN ÄR KLAR

Under 2017 utnyttjades den starka transaktionsmarknaden och icke-strategiska fastigheter såldes till ett värde om cirka 1 860 miljoner kronor, vilket är i nivå med bokfört värde. Därmed har vi nått målet att avyttra för 2 miljarder kronor över tvåårsperioden 2016-2017. Årets försäljningar innefattar bland annat:

- Sex icke-strategiska fastigheter i Kungälv och Göteborg som avyttrades för 79,5 Mkr.
- 16 fastigheter såldes för 427 Mkr och därmed lämnades kommunerna Kumla, Filipstad, Kungsör, Sandviken, Arboga, Piteå och Sigtuna.
- 18 industri- och lagerfastigheter såldes till den europeiska fastighetsfonden Kildare Partners i en affär med ett totalt försäljningspris på 882 Mkr före avdrag för latent skatt.

Vi har också utnyttjat den goda transaktionsmarknaden till att sälja en fastighet med begränsad potential. I december såldes Stenvreten 4:1 i Enköping till hyresgästen Fortifikationsverket. Försäljningen av fastigheten Stenvreten 4:1 för 200 Mkr är villkorat av regeringsbeslut.

Även strategin för bostadsbyggrätter – att identifiera möjligheter, initiera detaljplaner och därefter avyttra fastigheterna – har slagit väl ut, se sidan 48.

## FINJUSTERING OCH KOMPLETTERANDE FÖRVÄRV

Innehavsstrategin omfattar även att göra selektiva kompletterande strategiska förvärv av fastigheter, vilket också har skett det senaste året. Den 31 mars tillträdde kontorsfastigheten Emporia Office i Hyllie-klustret med en uthyrningsbar area om 10 000 kvm. Därmed expanderades klustret i Hyllie till en total uthyrningsbar area om cirka 50 000 kvm. Den 22 december offentliggjordes förvärv av kontorsfastigheterna Gladan 5, 6 och 7 i klustret Stockholm City Väst. Fastigheterna omfattar

### FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2017

Fastighet	Kategori	Kommun	Frånträde
Armaturen 10	Industri/Lager	Kungsör	Q1
Bagaren 9	Industri/Lager	Tyresö	Q1
Bälgen 9	Industri/Lager	Arboga	Q1
Fotografen 1	Kontor	Tyresö	Q1
Kopparen 14	Kontor	Tyresö	Q1
Kopparen 8	Industri/Lager	Tyresö	Q1
Kopparen 9	Kontor	Tyresö	Q1
Mejeriet 17	Övrigt	Filipstad	Q1
Mejeriet 18	Övrigt	Filipstad	Q1
Murängen 2	Industri/Lager	Sandviken	Q1
Märsta 14:1	Industri/Lager	Sigtuna	Q1
Oxen 11	Industri/Lager	Kumla	Q1
Solkraften 17 & 18	Kontor	Stockholm	Q1
Åttersta 6:28	Industri/Lager	Sandviken	Q1
Öjebyn 119:1	Industri/Lager	Piteå	Q1
Adolfsberg Västra 10	Affär	Helsingborg	Q2
Domherren 15	Kontor	Motala	Q2
Tumba 7:231 och 7:237	Övrigt	Botkyrka	Q2
Backa 2:26	Industri/Lager	Hallsberg	Q3
Bjuv 23:3	Industri/Lager	Bjuv	Q3
Björkelund 1	Industri/Lager	Motala	Q3
Borggård 1:357	Affär	Staffanstorps	Q3
Flogsta 22:3	Affär	Uppsala	Q3
Forsheda 5:119	Industri/Lager	Värnamo	Q3
Fredriksskans 15:16	Industri/Lager	Gävle	Q3
Gravören 5	Industri/Lager	Växjö	Q3
Kronoslätt 1:3	Industri/Lager	Staffanstorps	Q3
Lagmannen 6	Affär	Mjölby	Q3
Målaren 17	Industri/Lager	Örebro	Q3
Målaren 5	Industri/Lager	Mjölby	Q3
Målaren 7	Industri/Lager	Mjölby	Q3
Propellern 2	Kontor	Trollhättan	Q3
Regnbågen 4	Industri/Lager	Osby	Q3
Sköllersta-Kärr 1:34	Kontor	Hallsberg	Q3
Slätvaren 1	Industri/Lager	Värnamo	Q3
Snöflingan 3	Industri/Lager	Osby	Q3
Stenfalken 1	Industri/Lager	Värnamo	Q3
Sturup 1:173	Kontor	Svedala	Q3
Östanvinden 4	Kontor	Karlstad	Q3
Aspgården 18	Industri/Lager	Umeå	2018
Brännaren 8	Kontor	Malmö	2018
Stenvreten 4:1	Industri/Lager	Enköping	2018

### FASTIGHETSFÖRVÄRV 2017

Fastighet	Kategori	Kommun	Tillträde
Marknadsplatsen 8	Kontor	Malmö	Q1
Gladan 5, 6 och 7	Kontor	Stockholm	2018



11 000 kvm uthyrningsbar yta och målsättningen är att både utveckla de befintliga fastigheterna och att till skapa nya moderna lokaler i området. I början av 2018 skapades även ett kontorskluster i Göteborg genom förvärv av två kontorsfastigheter och parkeringsgarage i centrala Göteborg. Dessa fastigheter skapar tillsammans med befintliga fastigheter i området ett nytt modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum om drygt 50 000 kvm. Tillträde sker i två steg 2018 och 2019.

### INTERN OCH EXTERN VÄRDERING

Kungsleden värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal (klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13). Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena.

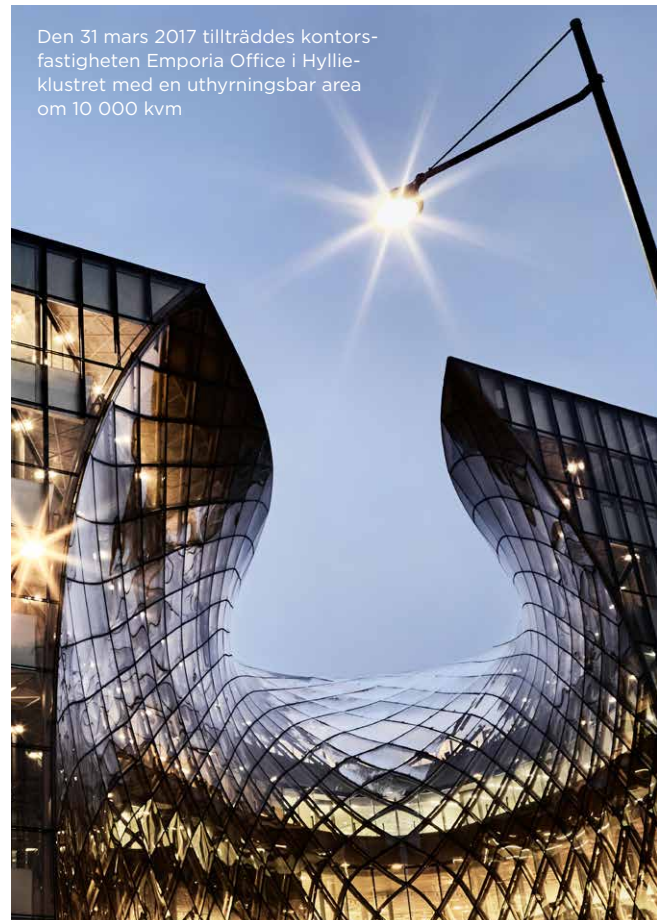
För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal även externvärderingar av cirka 25 procent av fastigheterna. Det betyder att varje fastighet i beståndet externvärderas över en tolv månadersperiod.

### GOD VÄRDEUTVECKLING 2017

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 417 Mkr för helåret 2017. Merparten kommer från förbättrade driftnetton. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 5,8 procent – att jämföra med 6,1 procent vid årets ingång. Ungefär halva nedgången beror på förändringar i fastighetsportföljens struktur till följd av framför allt avyttringar.

### VÄSTERÅS OCH NYFÖRÄRV BIDRAR MEST TILL TOTALAVKASTNING

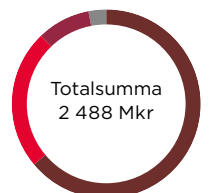
Kungsledens fastighetsportfölj har sedan respektive fastighetsförvärvstidpunkt haft en värdeökning som uppgår till 6 335 Mkr (bokfört värde minus förvärvspris och genomförda investeringar). Av dessa härrör 5 989 Mkr från fastigheter som förvärvats efter 1 januari 2013 samt Västeråsbeståndet. Det är också dessa fastigheter som i särklass bidragit mest till totalavkastningen de senaste åren om 10,8 procent enligt MSCI.



Den 31 mars 2017 tillträdde kontorsfastigheten Emporia Office i Hyllieklustret med en uthyrningsbar area om 10 000 kvm

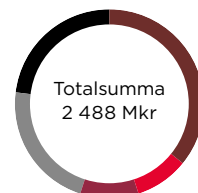
VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER Mkr	2017 jan-dec
Förändrade avkastningskrav	643
Förändrade driftnetton	1 114
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-357
Förvärv	17
<b>Summa</b>	<b>1 417</b>

HYRESVÄRDE  
- INTJÄNINGSFÖRMÅGA  
PER KATEGORI 2017



- Kontor 64%
- Industri/lager 24%
- Handel 9%
- Övrigt 3%

HYRESVÄRDE  
- INTJÄNINGSFÖRMÅGA  
STORSTADS-  
KONCENTRATION 2017



- Stockholm 36%
- Göteborg 9%
- Malmö 10%
- Västerås 22%
- Övrigt 23%

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER KATEGORI	Summa förvaltnings- fastigheter				Projekt- fastigheter	Summa fastigheter		
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt		varav sålda ej frånträdde	köpta <sup>1</sup> ej tillträdde	
Antal fastigheter, st	97	66	33	9	17	222	4	6
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 091	714	151	68	136	2 159	126	29
Hysesvärde, Mkr	1 544	558	164	90	132	2 488	83	83
Hysesintäkt, Mkr	1 405	531	151	81	85	2 253	81	81
Driftnetto, Mkr	925	375	98	51	35	1 486	73	69
Bokfört värde, Mkr	20 788	5 230	1 806	1 098	2 052	30 974	1 006	1 534
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	95,2	91,7	90,2	64,2			98,0
Överskottsgrad, %	65,9	70,6	65,4	63,6				85,0
Direktavkastning, %	4,5	7,2	5,5	4,7			7,2	4,5
Hysesintäkter, kr per kvm	1 532	813	1 150	1 460		1 237		2 752

1. Ingår ej i summan.

## STORSTOCKHOLM

UTFALL HELÅR  
inkl projektfastigheter

**HYRESVÄRDE, MKR**  
2017 904      2016 938

**NYUTHYRNING, MKR**  
2017 92      2016 109

**EKONOMISK VAKANSGRAD, %**  
2017 11,5      2016 10,2

**SNITTHYRA PER KVM**  
2017 1 777      2016 1 740

FASTIGHETSBESTÄNDET  
per kategori, inkl projektfastigheterINTJÄNINGSFÖRMÅGA  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Antal fastigheter, st	46
Uthyrningsbar yta, tkvm	499
Hyresvärde, Mkr	847
Hyresintäkt, Mkr	766
Driftnetto, Mkr	528
Bokfört värde, Mkr	13 026
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3
Överskottsgrad, %	69,0
Direktavkastning, %	4,1
Hyresintäkter, kr per kvm	1 775

## STORGÖTEBORG

UTFALL HELÅR  
inkl projektfastigheter

**HYRESVÄRDE, MKR**  
2017 232      2016 256

**NYUTHYRNING, MKR**  
2017 28      2016 28

**EKONOMISK VAKANSGRAD, %**  
2017 8,4      2016 9,8

**SNITTHYRA PER KVM**  
2017 952      2016 915

FASTIGHETSBESTÄNDET  
per kategori, inkl projektfastigheterINTJÄNINGSFÖRMÅGA  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Antal fastigheter, st	39
Uthyrningsbar yta, tkvm	248
Hyresvärde, Mkr	223
Hyresintäkt, Mkr	208
Driftnetto, Mkr	141
Bokfört värde, Mkr	2 598
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9
Överskottsgrad, %	67,7
Direktavkastning, %	5,4
Hyresintäkter, kr per kvm	955

## STORMALMÖ

UTFALL HELÅR  
inkl projektfastigheter

**HYRESVÄRDE, MKR**  
2017 243      2016 224

**NYUTHYRNING, MKR**  
2017 13      2016 18

**EKONOMISK VAKANSGRAD, %**  
2017 8,0      2016 10,7

**SNITTHYRA PER KVM**  
2017 1 097      2016 983

FASTIGHETSBESTÄNDET  
per kategori, inkl projektfastigheterINTJÄNINGSFÖRMÅGA  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Antal fastigheter, st	41
Uthyrningsbar yta, tkvm	220
Hyresvärde, Mkr	237
Hyresintäkt, Mkr	221
Driftnetto, Mkr	149
Bokfört värde, Mkr	3 010
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5
Överskottsgrad, %	67,4
Direktavkastning, %	5,0
Hyresintäkter, kr per kvm	1 169

## VÄSTERÅS

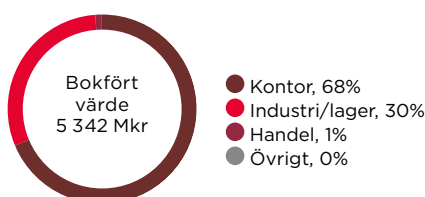
UTFALL HELÅR  
inkl projektfastigheter

**HYRESVÄRDE, MKR**  
2017 550      2016 515

**NYUTHYRNING, MKR**  
2017 14      2016 28

**EKONOMISK VAKANSGRAD, %**  
2017 5,8      2016 6,1

**SNITTHYRA PER KVM**  
2017 1 149      2016 1 064

FASTIGHETSBESTÄNDET  
per kategori, inkl projektfastigheterINTJÄNINGSFÖRMÅGA  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Antal fastigheter, st	18
Uthyrningsbar yta, tkvm	505
Hyresvärde, Mkr	543
Hyresintäkt, Mkr	516
Driftnetto, Mkr	321
Bokfört värde, Mkr	5 252
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9
Överskottsgrad, %	62,2
Direktavkastning, %	6,1
Hyresintäkter, kr per kvm	1 149

## REGIONSTÄDER &amp; ÖVRIGT

UTFALL HELÅR  
inkl projektfastigheter

**HYRESVÄRDE, MKR**  
2017 637      2016 739

**NYUTHYRNING, MKR**  
2017 54      2016 33

**EKONOMISK VAKANSGRAD, %**  
2017 11,4      2016 10,1

**SNITTHYRA PER KVM**  
2017 814      2016 751

FASTIGHETSBESTÄNDET  
per kategori, inkl projektfastigheterINTJÄNINGSFÖRMÅGA  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Antal fastigheter, st	61
Uthyrningsbar yta, tkvm	550
Hyresvärde, Mkr	506
Hyresintäkt, Mkr	457
Driftnetto, Mkr	312
Bokfört värde, Mkr	5 036
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5
Överskottsgrad, %	68,2
Direktavkastning, %	6,2
Hyresintäkter, kr per kvm	973

# STARK UTHYRNING OCH HYRESGÄSTANPASSNINGAR

2017 präglades av stark uthyrning och som en följd av detta även hög aktivitet inom värdeskapande hyresgäst Anpassningar. Marknaden var god och Kungslédens bestånd av högkvalitativa och geografiskt väl placerade fastigheter är eftertraktat.

Utöver den starka hyresmarknaden och det högkvalitativa och geografiskt koncentrerade beståndet har även klusterstrategin samt vår lokalt förankrade, kundorienterade förvaltningsorganisation bidragit starkt till den goda utvecklingen under 2017.

Nyuthyrningen för året uppgick till 201 Mkr och även nettouthyrningen var stark och uppgick till 69 Mkr, varav kluster 59 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 91,8 procent. För 2019 har ett mål om 92,2 procents ekonomisk uthyrningsgrad formulerats.

Under året tecknades 250 hyresavtal omfattande cirka 110 000 kvm. Bland årets nya hyresavtal märks bland andra cirka 3 000 kvm till Kriminalvården i fastigheten Karslund 5:2 i Östersund, 5 400 kvm till HD Resources i fastigheten Rotterdam 1 i Stockholm, 3 500 kvm till Mölndals Däckservice i fastigheten Tingshuset 2 i Göteborg och 4 000 kvm till Jump Yard i fastigheten Veddesta 2:65 i Järfälla.

## VÄRDESKAPANDE ANPASSNINGAR MÖTER KUNDBEHÖV

När en hyresgäst flyttar in i en ny lokal eller när behoven ändras för vi en diskussion med hyresgästen om nödvändiga anpassningar som syftar till att möta dessa behov och krav. Förbättringsåtgärder i form av moderniseringar, förädlingar och hyresgäst Anpassningar genomförs löpande och höjer inte bara kvaliteten och värdet på fastigheterna, utan bidrar även till en tätare dialog och bättre relation mellan våra förvaltare och kunder. (Läs mer om våra värdeskapande investeringar på sidorna 44–45).

Kungslédens bestånd av förvaltningsfastigheter bestod vid utgången av 2017 av 205 fastigheter till ett bokfört värde om 28 922 Mkr. Beståndet utgjordes till 72 procent av kontor, 18 procent industri/lager, 6 procent handel samt 4 procent övrigt. Från och med 2017 är fastigheterna rent organisatoriskt indelade i tre relativt jämnstora förvaltningsområden: Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen.

## ÖKADE HYROR GENOM OMFÖRHANDLING

Det aktiva förvaltningsarbetet syftar till att behålla hyresgästen år efter år, även vid förändrade behov. Därför är omförhandlingar av hyresavtal ett viktigt mått på framgång.

Vid omförhandling av hyresavtal görs en marknadsanalys för att bedöma rådande marknadsklimat. Dialogen med hyresgästen är tät för att vi ska förstå de önskemål och behov som finns.

En viktig omförhandling var den med Försäkringskassan i Östersund där hyresrelationen förlängdes genom ett nytt avtal på sex år avseende 15 300 kvm i fastigheten Karlslund 5:2. Kungsléden bygger om lokalerna till ett aktivitetsbaserat kontor för Försäkringskassan och hyran höjs med 300 kr/kvm.

Ett annat exempel på en stor omförhandling är 11 400 kvm i fastigheten Lorens 14 i Västerås till Hotell Plaza som även inkluderar viss omfattande hyresgäst Anpassning.

De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 1,3 procent. Totalt steg hyresvärdet i omförhandlade avtal från 169 Mkr till 191 Mkr.

NETTOUTHYRNING  
FÖRVALTNINGS-  
FASTIGHETER

62 (46)

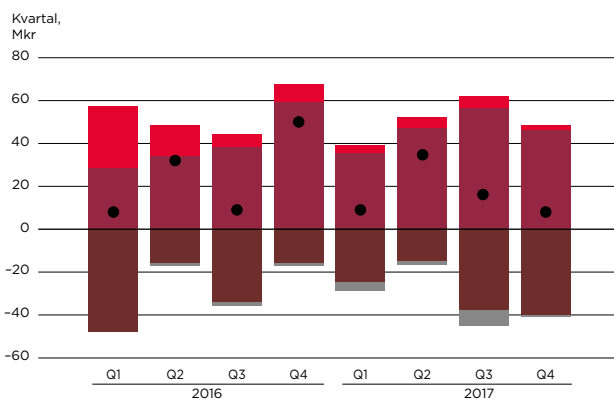
MKR, 2017

NETTOUTHYRNING  
KLUSTER

59 (72)

MKR, 2017

NETTOUTHYRNING 2016 OCH 2017



■ Nyuthyrning Projektfastigheter  
■ Nyuthyrning Förvaltningsfastigheter  
■ Uppsägning Förvaltningsfastigheter  
■ Uppsägning Projektfastigheter ● Nettouthyrning

Allteftersom hyresavtalen omförhandlas kan snitthyran i beståndet höjas och förutsättningarna för detta har blivit allt bättre i takt med att icke-strategiska fastigheter har sålts och fastigheter med god potential har förvärvats. För 2018 är målet att uppnå en genomsnittlig hyresökning vid omförhandlingar om minst 10 procent.

### ATT KÄNNA SINA KUNDER OCH FASTIGHETER

Aktiv, hållbar förvaltning och tät kunddialog. Så kan Kungsledens långsiktiga engagemang och hyresvärd sammanfattas. Det handlar i hög grad om att förstå kundens behov för att få nöjda hyresgäster som år efter år väljer Kungsleden. Hög tillgänglighet till förvaltare och uthyrare är en nyckelfråga och vi har nio strategiskt lokaliserade kontor.

Som långsiktig fastighetsägare ser vi till fastigheternas funktion och värdeutveckling på sikt och planerar för förebyggande underhåll för att så långt det är möjligt undvika akuta felavhjälpningsinsatser.

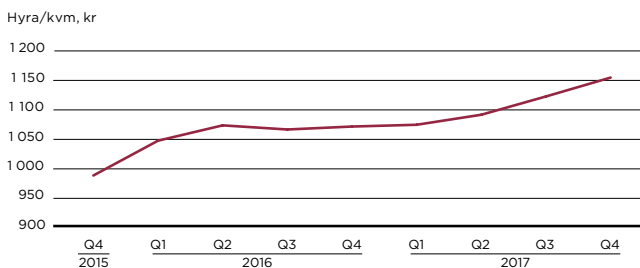
Investeringar för minskad klimatpåverkan är också prioriterade och under 2017 genomfördes energisparprojekt som ledde till minskade energikostnader om 8,8 Mkr. Även hyresgästerna värdesätter i allt högre grad insatser för reducerad klimatpåverkan och tack vare bra dialog med hyresgästerna kunde vi bland annat teckna 61 gröna hyresavtal och bygga en omfattande solcellsanläggning (se sidan 23) under året.

### ÅRETS UTHYRARE 2017

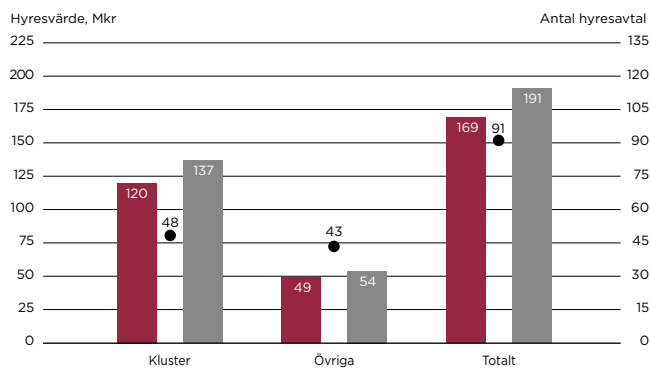
Vinnarna i tävlingen Årets Uthyrare 2016 tillkännagavs i början av 2017 och Kungsledens medarbetare vann titlarna Bästa uthyrningsteam i Västra Götaland och i region övriga Sverige samt Årets Uthyrare i Västra Götaland och Skåne.

I samma tävling för 2017 kom Kungsleden tvåa i kategorin Årets uthyrningsteam och två uthyrare var nominerade i kategorin Årets uthyrare.

### SNITTHYRA

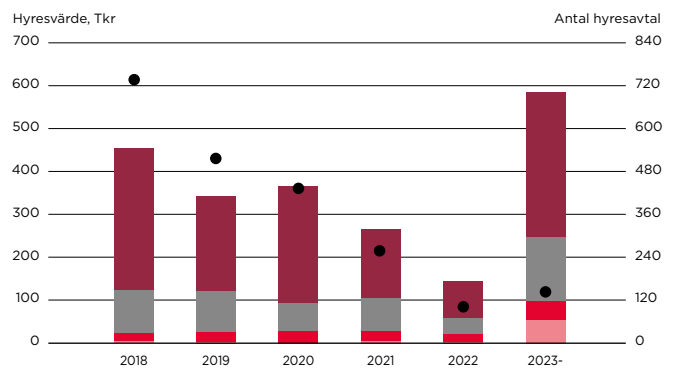


### OMFÖRHANDLING HYRESVÄRDE - JAN - DEC 2017, FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



■ Hyresvärde, före omförhandling  
 ■ Hyresvärde, efter omförhandling ● Antal hyresavtal

### HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER<sup>1</sup>



■ Kontor ■ Industri/lager ■ Handel ■ Övrigt ● Antal hyresavtal

1. Exklusive bostad, parkering och garage



## ”HYRESGÄSTERNA VILL HA FLEXIBILITET OCH DET SKA VI GE DEM”

För Kungsledens uthyrningschef Lena Bredberg är det ingen tvekan om vad som är viktigt för att bli framgångsrik inom uthyrning. Det handlar om att vara lyhörd, lösningsorienterad, kommunikativ och genuint intresserad av kunderna och deras verksamheter. Och om att kunna erbjuda flexibla lokaler och avtal.

”Flexibilitet är jätteviktigt. Det går fort i näringslivet i dag och det gäller att vara snabbfotad och hänga med. Vi håller bland annat på att ta fram koncept för coworking-destinationer och nyckelfärdiga lokaler som kan hyras ut möblerade med kort varsel. Det är vad många företag vill ha idag”, säger Lena Bredberg.

Kungsleden vann ett flertal priser i tävlingen Årets Uthyrare 2016 och för vinstpengarna åkte fem personer på inspirationsresa till Chiswick utanför London.

”De trender vi ser här är ännu tydligare i England och det var väldigt intressant att ta del av hur de jobbar i kontorsområdet Chiswick Park. De har bland annat tagit kundvård och marknadsföring till en ny nivå. Kunderna kallas för gäster och de har personal som är dedikerade till att ta hand om dem och se till att de har det bra”, säger Lena Bredberg.



### Hyllie – Isblocket (Vagnslidret 1)

Utfall 31 december	2016	2017
Ekonomisk vakansgrad	3,2%	2,9%
Snitthyra	2 434 kr/kvm	2 710 kr/kvm
Hysesintäkt	7 Mkr	12 Mkr
Driftnetto	4 Mkr	8 Mkr



### Västerås City – Mimer kvarteret

Utfall 31 december	2016	2017
Ekonomisk vakansgrad	4,2%	2,2%
Snitthyra	1 516 kr/kvm	1 603 kr/kvm
Hysesintäkt	120 Mkr	129 Mkr
Driftnetto	85 Mkr	92 Mkr

### Högsbo – Järnbrott 168:1

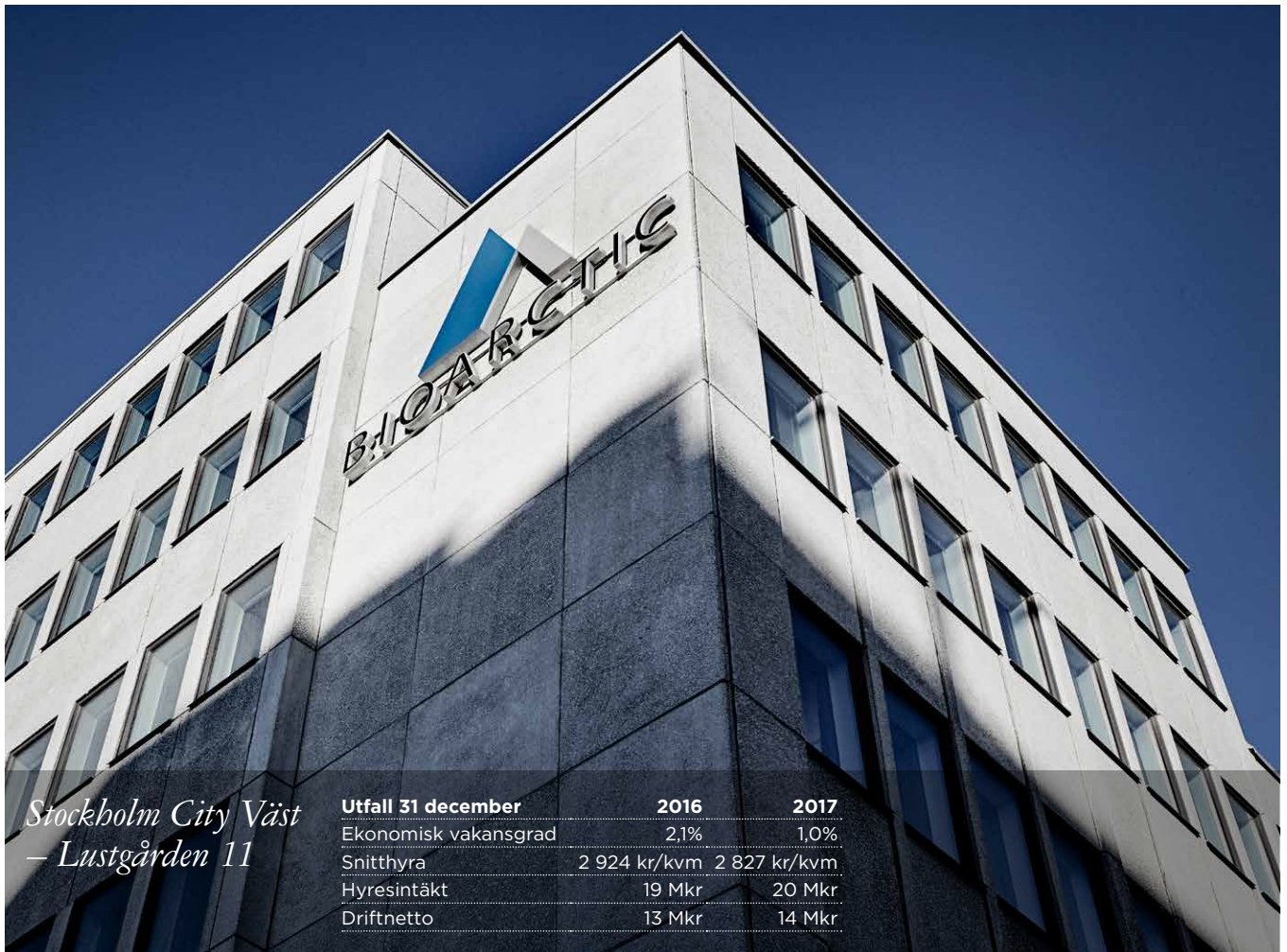
Utfall 31 december	2016	2017
Ekonomisk vakansgrad	10,2%	6,4%
Snitthyra	1 203 kr/kvm	1 293 kr/kvm
Hysesintäkt	18 Mkr	19 Mkr
Driftnetto	8 Mkr	9 Mkr



### Fosie – Hästvagnen 3

Utfall 31 december	2016	2017
Ekonomisk vakansgrad	7,6%	0%
Snitthyra	1 228 kr/kvm	1 693 kr/kvm
Hysesintäkt	8 Mkr	9 Mkr
Driftnetto	7 Mkr	7 Mkr





*Stockholm City Väst  
– Lustgården 11*

Utfall 31 december	2016	2017
Ekonomisk vakansgrad	2,1%	1,0%
Snitthyra	2 924 kr/kvm	2 827 kr/kvm
Hysesintäkt	19 Mkr	20 Mkr
Driftnetto	13 Mkr	14 Mkr



*Göteborg – Gårda 19:10*

Utfall 31 december	2016	2017
Ekonomisk vakansgrad	5,9%	4,6%
Snitthyra	1 788 kr/kvm	1 779 kr/kvm
Hysesintäkt	5 Mkr	6 Mkr
Driftnetto	2 Mkr	3 Mkr

*Danderyd Kontor – Svärdet 7*

Utfall 31 december	2016	2017
Ekonomisk vakansgrad	9,8%	7,8%
Snitthyra kontor	1 901 kr/kvm	2 194 kr/kvm
Hysesintäkt	74 Mkr	78 Mkr
Driftnetto	53 Mkr	59 Mkr



# VI VÄXER I KLUSTER OCH SKAPAR ATTRAKTIVA PLATSER

Kungsleden fortsätter att utveckla och utöka klustren och skapar därigenom värde för hyresgäster, aktieägare och samhället i stort. Under 2017 tillträdde den nya fastigheten Emporia Office i klustret i Hyllie i Malmö och kompletterande förvärv gjordes i klustret Stockholm City Väst. Ett flertal klusterutvecklingsprojekt pågår också.

Under 2017 tillträdde profilfastigheten Emporia Office med 10 000 kvm kontor i expansiva Hyllie i Malmö och avtal tecknades om förvärv av tre fastigheter i klustret Stockholm City Väst, Gladan 5, 6 och 7. Fastigheterna i Stockholm tillträds första kvartalet 2018.

Våra kluster är belägna i områden med hög efterfrågan på lokaler och god tillgänglighet med närhet till bland annat tunnelbana och stora trafikleder och väl utbyggd kollektivtrafik. Områdena bedöms också ha stor potential för utveckling. Sex kluster är förvärvade de senaste fyra åren medan övriga har skapats från befintligt bestånd med kompletterande nyförvärv.

Vi har lokal närvaro i de flesta kluster och aktiviteten inom uthyrning var mycket hög under 2017. Nettouthyrningen i klustren uppgick till 59 Mkr, att jämföra med 69 Mkr för hela beståndet.

## LÖPANDE KLUSTERUTVECKLING

Vår vision om kluster är att skapa framtidens dynamiska, levande och hållbara miljöer. Platser där det är inspirerande, tryggt och berikande att vistas, oavsett tid på dygnet. Visionen drivs framåt i nära samarbete med kommuner och andra tongivande aktörer i klustren.

Klustren utvecklas löpande och under året har workshops om klusterutveckling hållits i samtliga kluster. Vid dessa har bland annat väsentliga hållbarhetsaspekter behandlats och olika koncept och insatser har beslutats för de olika klustren. Danderyd Kontor och Stockholm City Öst har exempelvis initierat insatser för att främja hälsosam livsstil medan Kista City fokuserar särskilt på miljörelaterade åtgärder. Sedan 2016 finns också en central arbetsgrupp som analyserar framtidens behov och möjligheter samt tar fram handlingsplaner och strategier för klusterutveckling.

I klustret Stockholm City Väst har en destination i form av café och restaurang skapats i fastigheten Lustgården 12 under 2017, vilket bidragit mycket till atmosfären i området.

I Stockholm City Öst i Gärdet/Frihamnen pågår fastighets- och konceptutveckling av den strategiskt välbelägna fastigheten Stettin 6. Fokus är att skapa ett nytt koncept för fastigheten samt att parallellt med uthyrning och hyresgästpassningar modernisera entréer, innegårdar och utemiljöer. Området präglas av kreativa produktionsbolag och internationell handel och har ett centralt läge samtidigt som det ligger vid grönska och vatten.

## NYTT KLUSTER ETABLERAT 2018

Under första kvartalet 2018 etablerade Kungsleden ett tolfte kluster genom att köpa två kontorsfastigheter och parkeringsgarage i Södra Centrum i Göteborg. Dessa nya fastigheter skapar tillsammans med befintliga fastigheter i området ett modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum – om cirka 52 000 kvm. Tillträde sker i två steg i takt med att husen blir färdigbyggda, i början på 2018 respektive 2019.

### KUNGSLEDENS KLUSTER 2017

		Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresvärde Mkr
Stockholm	Danderyd Kontor	99 000	2 651
	Kista City	146 000	4 036
	Stockholm City Öst	89 000	3 207
	Stockholm City Väst	35 000	1 056
	Västberga industriområde	39 000	362
Göteborg	Högsbo	108 000	1 131
Malmö	Hyllie/Svågertorp	50 000	1 238
	Fosie	54 000	643
Mälardalen	Västerås City	153 000	2 906
	Finnslätten industriområde	236 000	1 553
Östersund	Östersund	79 000	1 002



# DANDERYD KONTOR – POPULÄRA KONTOR MED NÄRA TILL ALLT

I Danderyd har Kungsleden fyra stora kontorsfastigheter med mycket bra kommunikationer och närhet till service och naturområden. Vi är Danderyds största kommersiella fastighetsägare med nästan 100 000 kvadratmeter uthyrbar yta.

Fastigheterna finns invid E18 vid Mörby Centrums t-bana, på Vendevägen vid Roslagsbanans station Mörby och i början av Enebybergsvägen. De ligger centralt i en av Stockholms mest omtyckta villaförorter.

Utbudet av service som restauranger, shopping, mataffärer, gym, vårdcentral med mera är väldigt bra redan idag, men blir ännu bättre när den pågående ombyggnaden av Mörby centrum (som byter namn till Danderyd Centrum) är klar.

Två hotell och konferensanläggningar finns i klustret och flera ytterligare i närområdet.

## DANDERYD MARKNAD

Cirka total yta (kvm) 200 000<sup>1</sup>

Hyresnivå  
(kontor kr/kvm)

Marknadshyra 2 000

Toppfyra 3 000

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de områdena där Kungsleden har sina kluster och utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

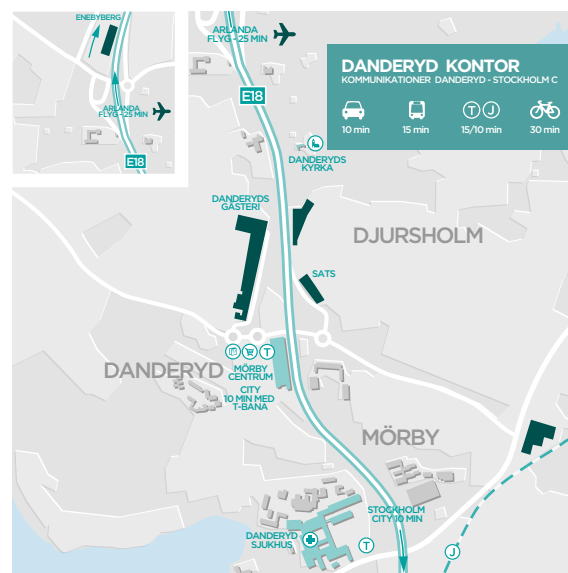
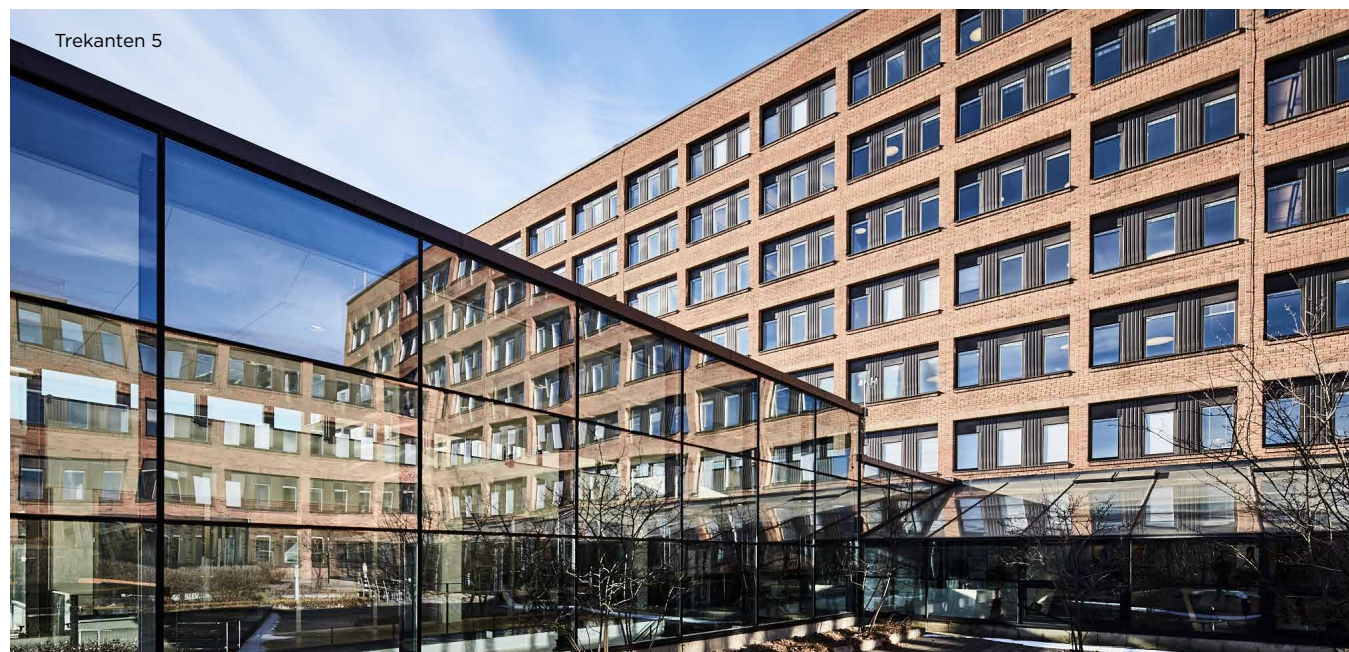
## KUNGSLEDENS KLUSTER DANDERYD KONTOR

Uthyrningsbar yta  
totalt, kvm 100 000

Vakansgraden  
per 31 dec 2017, % 6,2

### Största hyresgäster

- Tobii
- GE (General Electric)
- Incoord
- Attendo
- Stockholms Läns Landsting



# KISTA SCIENCE CITY – EUROPAS FRÄMSTA INNOVATIONSKLUSTER

Kista Science City är Europas främsta innovationskluster inom ICT och ett av Sveriges snabbast växande områden. Här är Kungsleden tredje största fastighetsägare med cirka 146 000 kvadratmeter uthyrbar yta och den moderna och strategiskt placerade fastigheten Kista One i spetsen.

I Kista Science City samverkar näringsliv, akademi och offentliga aktörer för att fortsätta utveckla Kista som ett världsledande centrum för forskning och innovativ affärsverksamhet). Här finns över 50 000 arbetsplatser och ett av Stockholms främsta köpcentrum, Kista Galleria.

Kista Science City ligger elva kilometer norr om Stockholm city, mitt emellan flygplatserna Arlanda och Bromma, och har god tillgänglighet med både bil, buss och spårburen kollektivtrafik.

Den areamässiga vakansgraden i området är cirka 20 procent för kontor.

## KISTA SCIENCE CITY MARKNAD

Cirka total yta (kvm) 900 000<sup>1</sup>

Hyresnivå  
(kontor kr/kvm)

Marknadshyra 2 100

Toppfhyra 2 900

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de område där Kungsleden har sina kluster och utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

## KUNGSLEDENS KLUSTER KISTA CITY

Uthyrningsbar yta totalt, kvm 146 000

Vakansgraden per 31 dec 2017, % 13,2

### Största hyresgäster

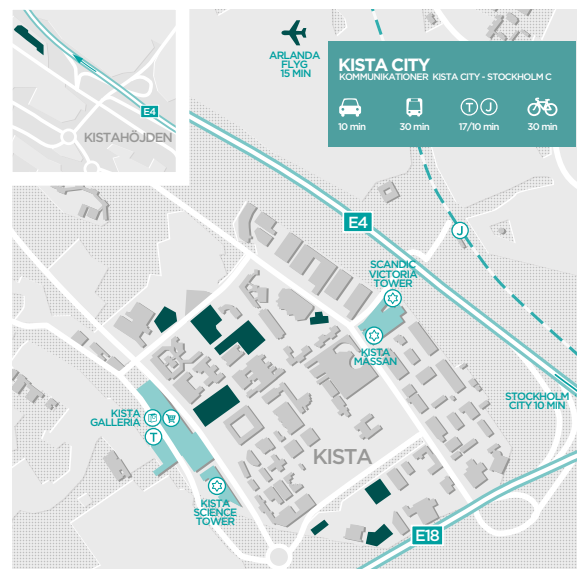
- Stockholms Kommun Rinkeby-Kista Stadsdel
- Huawei Technologies
- MYBW Office Management Gruppen
- Samsung Electronics
- Infor Sweden



Kista Science City



Hornafjord 1



KUNGSLEDENS FASTIGHETER

# STOCKHOLM CITY – EFTERTRAKTAT MED STOR UTVECKLINGSPOTENTIAL

Kungsleden äger två kluster inom Stockholm City – i Gärdet/Frihamnen och på västra Kungsholmen. Båda områdena är mycket eftertraktade och har stor utvecklingspotential.

## EXPANSION I STOCKHOLM CITY VÄST

Klustret Stockholm City Väst utökades 2017 med de tre fastigheterna Gladan 5, 6 och 7 som ligger på samma gata som övriga fastigheter i klustret. Tillträdet sker 2018 och därefter har Kungsleden cirka 46 000 kvm uthyrningsbar yta i området.

De nya fastigheterna har stor utvecklingspotential och målsättningen är att både utveckla dessa och att tillskapa nya moderna lokaler i området. Under 2017 har Kungsleden också ökat områdets attraktivitet genom att skapa en matdestination i fastigheten Lustgården 12 (Läs mer på sidan 44).

### STOCKHOLM CITY VÄST MARKNAD

Cirka total yta (kvm)	350 000
<b>Hyresnivå (kontor kr/kvm)</b>	
Marknadshyra	3 000
Topphyra	3 600

### KUNGSLEDENS KLUSTER STOCKHOLM CITY VÄST

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	35 000
Vakansgraden per 31 dec 2017, %	7,5
<b>Största hyresgäster</b>	
- Bioarctic	
- Kungsleden	
- Hermods	
- Metria	
- Stockholms Läns Äldrecentrum	

Västra Kungsholmen är en expansiv, modern blandstad i ett vattennära läge med mycket bra kommunikationer till city genom tunnelbanan till Stadshagen.

## STOCKHOLM CITY ÖST – UNIK NY BLANDSTAD VID VÄRTAN

I Gärdet/Frihamnen har Kungsleden klustret Stockholm City Öst med fyra fastigheter om totalt 89 000 kvm. Området ingår i Stockholms största stadsutvecklingsområde, Norra Djurgårdsstaden, som också är ett miljöprofilområde.

Klustret har redan idag gott om service, men utbudet stärks ytterligare i takt med att stadsdelen utvecklas. Köpkraften får ett extra tillskott tack vare de många kryssningsfartyg som anlöper området. Tillgängligheten är god tack vare närhet till tunnelbana, bussar och cykelbanor samt Norra Länken.

### STOCKHOLM CITY ÖST MARKNAD

Cirka total yta (kvm)	350 000 <sup>1</sup>
<b>Hyresnivå (kontor kr/kvm)</b>	
Marknadshyra	2 800
Topphyra	3 200

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de område där Kungsleden har sina kluster och utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

### KUNGSLEDENS KLUSTER STOCKHOLM CITY ÖST

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	89 000
Vakansgraden per 31 dec 2017, %	11,6
<b>Största hyresgäster</b>	
- Sveriges Television	
- Tullverket	
- Biz Apartment Gärdet	
- Försvarsmakten	
- Mekonomen	



Lustgården 12



Stettin 6

Fastighetskarta, se sidan 49.

# MALMÖ – UNIKA KONTOR OCH BRA INDUSTRILOKALER

I Malmö äger Kungsleden två kluster – ett expansivt kontorskluster och ett välbeläget industrikluster.

## HYLLIE – EXPANSIVT OCH MODERNT

Hyllie är en expansiv blandstad med hållbarhetsprofil väster om centrala Malmö. Fullt utbyggt planeras det för cirka 12 000 arbetstillfällen och lika många bostäder i området. Centrala Malmö, Kastrup och Köpenhamn är endast några minuter bort med tåg eller bil.

Kungsleden ser Hyllie som ett tillväxtområde och tillträdde 2017 den nyförvärvade Emporia Office om drygt 10 000 kvm. Klustret omfattar nu cirka 50 000 kvm, varav 40 000 kvm kontor, och innehåller även de välkända fastigheterna Isblocket (Vagns-

lidret 1) och MalmöMässan. Avtal har också tecknats med Malmö kommun om markanvisning omfattande cirka 8 400 kvm bruttoarea. Förstudien blev klar under fjärde kvartalet.

## FOSIE – VÄL BELÄGET I SÖDRA MALMÖ

I Fosieby industriområde söder om centrala Malmö äger Kungsleden cirka 54 000 kvm kontor, industri och lager. Här finns cirka 300 företag varav många i tillverkningsindustrin. Under 2017 tecknades hyresavtal med elbilstillverkaren Tesla i fastigheten Domarringen 1 och i december öppnade de upp sitt nya showroom i Fosie.

Fosieby har ett strategiskt läge nära den yttre och inre ringvägen samt motorleden E65 och inte långt från Öresundsbron.

### HYLLIE MARKNAD

Cirka total yta (kvm)	
Varav Emporia, 130 000 kvm	400 000 <sup>1</sup>
<b>Hyresnivå (kontor kr/kvm)</b>	
Marknadshyra kontor	2 300
Topphyra kontor	2 600

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de område där Kungsleden har sina kluster och utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

### KUNGSLEDENS KLUSTER HYLLIE

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	50 000 <sup>2</sup>
Vakansgraden per 31 dec 2017, %	2,8

#### Största hyresgäster

- Artexis Nordic
- Malmö kommuns parkeringsaktiebolag
- Capgemini Sverige
- Dormy Golf, Fashion
- Lantmäteriet

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

### FOSIE MARKNAD

Cirka total yta (kvm)	1 100 000
<b>Hyresnivå (industri kr/kvm)</b>	
Marknadshyra	600
Topphyra	875

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de område där Kungsleden har sina kluster och utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

### KUNGSLEDENS KLUSTER FOSIE

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	54 000
Vakansgraden per 31 dec 2017, %	1,4

#### Största hyresgäster

- Mediplast
- Heatex
- Rusta
- Cykel & sport i Malmö
- Rörläggaren



Isblocket (Vagnslidret 1)



Domarringen 1

Fastighetskarta, se sidan 51.

# VÄSTERÅS – STÖRST PÅ KONTOR I SVERIGES SJÄTTE STÖRSTA STAD

I Västerås City är Kungsleden den i särklass största kommersiella fastighetsägaren. Vi äger 153 000 kvm kontor och hotell i centrala staden. Därtill finns ett stort kluster i industriområdet Finnslätten.

Västerås är Sveriges sjätte största stad och präglas av god tillväxt och urbanisering. Kommunikationerna mellan Stockholm och Västerås är goda och flygplatsen Stockholm–Västerås och Västerås hamn bidrar till att positionera staden som en viktig transportnod.

## VÄSTERÅS CITY – INNOVATIV KLUSTERUTVECKLING

Med ett stort bestånd av välkända fastigheter i strategiska lägen har Kungsleden stor möjlighet att aktivt vara med och utveckla centrala Västerås samt erbjuda kunder unika och moderna kontorslokaler. Dialog med bland annat Västerås stad om utvecklingen av city sker kontinuerligt.

Kungsleden har två pågående utvecklingsprojekt i Västerås

City. För del av fastigheten Verkstaden 7 pågår förstudie avseende nybyggnation av kontor. Detaljplanearbetet startade fjärde kvartalet 2017. I det så kallade Hus 26 pågår utveckling av moderna kontor och mötesplatser i form av ett coworking-koncept. Under fjärde kvartalet gick startskottet för uthyrningsarbetet och intresset är mycket stort.

## FINNSLÄTTEN – VÄLETABLERAT INDUSTRIOMRÅDE NÄRA STORA VÄGAR

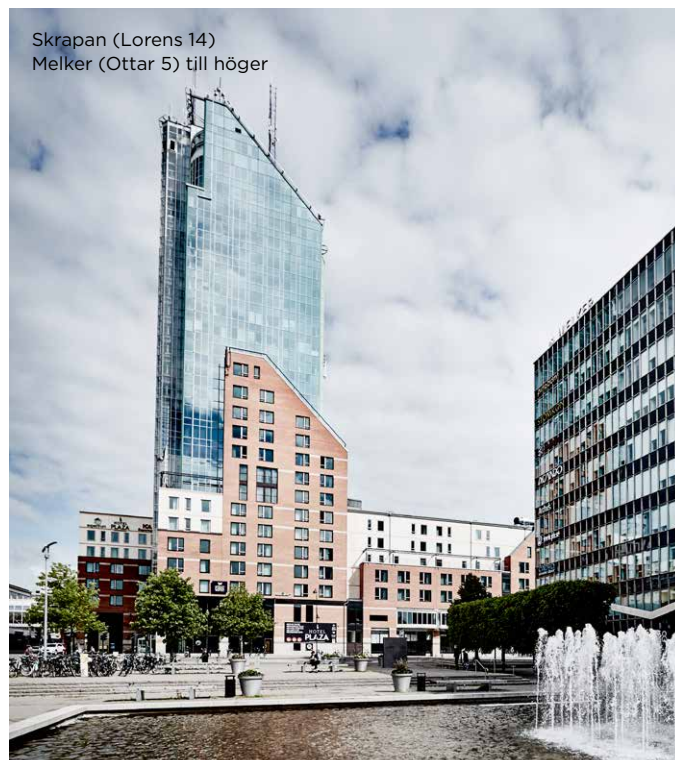
Kungsleden äger åtta fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 236 000 kvm kontor samt lager/industri i industriområdet Finnslätten strax norr om Västerås. Området är välbeläget med närhet till riksväg 56 och E18.

Finnslätten har historiskt en koppling till ABB men idag är floran av företag stor. Under året kom besked att Amazon och Northvolt ska etablera sig i området, vilket bidragit till att öka efterfrågan.

VÄSTERÅS CITY MARKNAD		KUNGSLLEDENS KLUSTER VÄSTERÅS CITY	
Cirka total yta (kvm)	200 000 <sup>1</sup>	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	153 000
Hyresnivå (kontor kr/kvm)		Vakansgraden per 31 dec 2017, %	3,8
A-läge	2 200–2 600	<b>Största hyresgäster</b>	
B-läge	1 600–1 800	– ABB	
Topphyra	2 800	– Västerås Kommun	
		– Plaza i Västerås	
		– ICA Fastigheter	
		– Riksbyggen Ekonomiska Förening	

FINNSLÄTTEN MARKNAD		KUNGSLLEDENS KLUSTER FINNSLÄTTEN	
Cirka total yta (kvm)	294 000	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	236 000
Hyresnivå (kontor kr/kvm)		Vakansgraden per 31 dec 2017, %	6,7
Marknadshyra	800–1 100	<b>Största hyresgäster</b>	
Topphyra	1 250	– ABB	
		– Westinghouse Electric	
		– Enics	
		– Alfr. Anderssons Logistik	
		– AQ Components	

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de område där Kungsleden har sina kluster och utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.



Skrapan (Lorens 14)  
Melker (Ottar 5) till höger



Finnslätten 1

Fastighetskarta, se sidan 54.

# HÖGSBO - EN STADSDEL I FÖRÄNDRING

Högsbo/Sisjön i södra Göteborg är ett av regionens främsta områden för industri, kontor och handel. Uppskattningsvis arbetar dagligen cirka 30 000 personer i över 200 branscher i området. Här äger Kungsleden 19 fastigheter med cirka 108 000 kvm kontor, lager och industri. Efterfrågan på lokaler är överlag stor. Under 2017 uppförde Kungsleden en glassfabrik åt Lejonet & Björnen i Högsbo.

Området har ett strategiskt läge nära E6, Dag Hammarskjöldsleden och knutpunkter för kollektivtrafik samt dessutom cykelavstånd till både centrala Göteborg och havet. Göteborgs stad arbetar långsiktigt för att utveckla hela Högsbo/Sisjön från företagsområde till en levande blandstad. Detaljplanearbete pågår för att omvandla industritomter till en blandad stadsdel i både Norra Högsbo och på Blå tomten (fd Prippsbryggeri) och de första bostäderna ska stå klara 2021. Planer finns också på att skapa en mer stadsliknande karaktär i Sisjön och att omvandla Dag Hammarskjöldsleden till en boulevard omgiven av bostäder, kontor, service och handel.

## HÖGSBO MARKNAD

Cirka total yta (kvm)	1 100 000 <sup>1</sup>
<b>Hyresnivå (kontor kr/kvm)</b>	
Marknadshyra kontor	1 200
Toppphyra kontor	1 600

1. Ytorna är framtagna med hjälp av Datscha. Sorteringar har gjorts på de område där Kungsleden har sina kluster och utefter de typkoder som Kungsleden äger i respektive stad.

## KUNGSLEDENS KLUSTER HÖGSBO

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	108 000
Vakansgraden per 31 dec 2017, %	6,3

### Största hyresgäster

- Dentsply IH
- Stiftelsen Ebba Petterssons Privatskola
- Arkipelagen
- Brammer
- Göteborgs Kommun

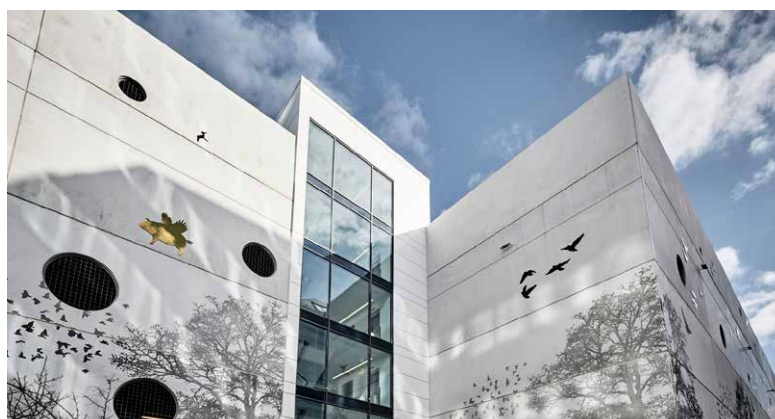


Högsbo 10:17

Fastighetskarta, se sidan 53.

## NYTT KONTORSKLUSTER 2018: GÖTEBORG SÖDRA CENTRUM

I februari 2018 tecknade Kungsleden avtal om att köpa två nyuppförda kontorsfastigheter samt ett parkeringsgarage i centrala Göteborg (Kallebäck 2:7, Kallebäck 2:11 och Kallebäck 2:9). Tillsammans med befintliga fastigheter bildar nyförvärven ett modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum, om totalt 50 000 kvm inklusive parkeringsgarage. De nya fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 18 300 kvm kontor och 11 600 kvm garage.



## ÖSTERSUND – CENTRALT BELÄGNA KONTOR OCH LAGER

Östersund ligger 56 mil nordväst om Stockholm invid E14 och E45. Järnvägslinjerna Mittbanan och Inlandsbanan går igenom staden och trafikeras av både gods- och persontrafik. 11 kilometer väster om Östersund centrum finns flygplatsen ÅreÖstersund.

Kungsleden äger 79 000 kvm kontor i centrala Östersund av det totala beståndet om 300 000 kvm. Fastigheterna ligger omkring centrum med närhet till Gustav III:s torg och centralstationen.

I Östersund uppför Kungsleden en byggnad om cirka 3 000 kvm inom fastigheten Karlslund 5:2 för Kriminalvårdens räknning. Planerad byggstart är i maj 2018.

### ÖSTERSUND MARKNAD

Cirka total yta (kvm)	300 000
Hyresnivå (kontor kr/kvm)	1 100-1 700

### KUNGSLEDENS KLUSTER ÖSTERSUND

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	79 000
Vakansgraden per 31 dec 2017, %	4,2
<b>Största hyresgäster</b>	
- Försäkringskassan	
- Jämtlands Gymnasieförbund	
- Polismyndigheten	
- Jämtlands Läns Landsting	
- Berners Tunga Fordon	



## VÄSTBERGA INDUSTRIOMRÅDE – ATTRAKTIVT LOGISTIKLÄGE I STOCKHOLM

Västberga industriområde är en av södra Stockholms viktigaste godsterminaler. Kungsleden äger 39 000 kvm lager och kontor i området som har ungefär 600 företag med över 9 000 arbetsplatser inom både kontor och lager. Området har ett attraktivt industri- och logistikläge nära Stockholms primära transportleder E4/E20. Att ta sig till centrala Stockholm längs E4 tar 15 till 20 minuter.

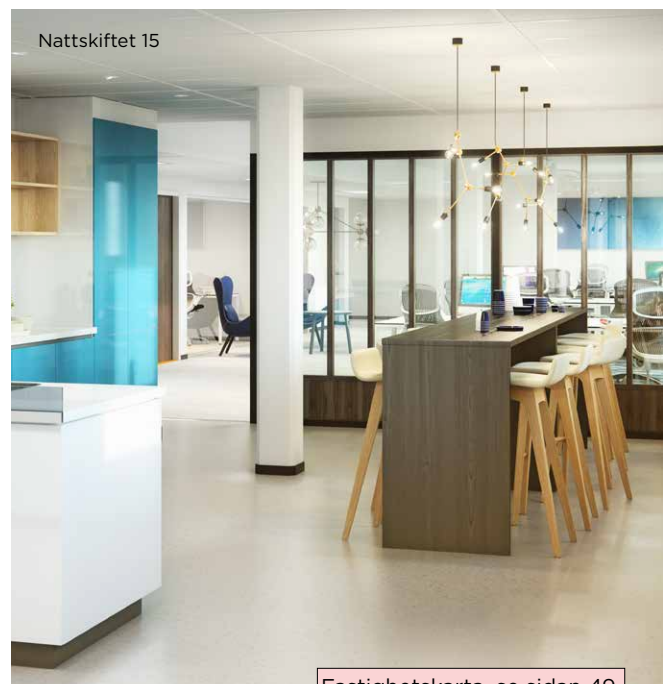
Stockholms stads vision om att skapa en levande stad i alla stadsdelar gäller även i Västberga med tillförsel av bostäder, caféer och restauranger.

### VÄSTBERGA MARKNAD

Cirka total yta (kvm)	400 000
Hyresnivå (kontor/industri/lager kr/kvm)	600-1 200

### KUNGSLEDENS KLUSTER VÄSTBERGA

Uthyrningsbar yta totalt, kvm	39 000
Vakansgraden per 31 dec 2017, %	10,5
<b>Största hyresgäster</b>	
- Screenbolaget	
- TOOLS Sverige	
- Digisign	
- Realtryck	
- Bring Citymail	



Fastighetskarta, se sidan 49.

# VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSUTVECKLING

Kungsledens nya fastighetsportfölj ger goda möjligheter till lönsamma investeringar genom hyresgästpassningar och moderniseringar. Värdeskapande utveckling och förädling är en av de strategiska hörnpelarna i vår affärsmodell och vi har ett ambitiöst investeringsprogram om drygt 3 miljarder kronor för 2017–2019.

## INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	2014	2015	2016	2017	PLAN	
					2018	2019
Utvecklingsprojekt	-	14	141	312	600	500
Hyresgästpassningar och övriga värdeskapande investeringar	261	337	341	499	500	400
Underhållsinvesteringar	73	99	127	114	200	100
<b>Totala investeringar</b>	<b>334</b>	<b>450</b>	<b>609</b>	<b>925</b>	<b>1 300</b>	<b>1 000</b>

Genom att förädla befintliga byggnader och driva detaljplane-processer för byggrätter utvecklar vi fastigheternas potential och skapar nya värden – både för bolaget och för omgivningen. Investeringarna bedrivs i projektform och ska vara värdeskapande och möta definierade avkastningskrav. Syftet är i regel att öka de framtida hyresintäkterna genom att attrahera nya hyresgäster eller uppnå högre snitthyror genom lokalanpassningar för befintliga hyresgäster. Det kan handla om att ändra fastigheternas användningsområde eller planlösning, bygga om och till, modernisera samt utveckla obebyggd mark och byggrätter.

Det löpande operationella målet om en investeringsvolym på 1–1,2 miljarder kronor över tre år överträffades under 2017, då sammanlagda volymer för investeringar i genomförande skede uppnådde 1 133 Mkr. Investeringsaktien fortsätter att vara hög – 2017 investerades 925 Mkr och det totala beslutade och planerade investeringsprogrammet för förvaltnings- och projektfastigheter för 2017–2019 uppskattas till drygt 3 miljarder kronor.

Genom utvecklingsprojekten ökar kvaliteten och därmed värdet i fastigheterna. Dessutom bidrar projekten ofta till det aktuella områdets långsiktiga utveckling. Så är exempelvis fallet med utvecklingen av Lustgården 12 på Västra Kungsholmen där etableringen av restaurang och café har bidragit till en mer inbjudande atmosfär i hela området. Två andra exempel är utvecklingen av hotell och mötesplats i kvarteret Blästern i Vasastaden i Stockholm och omdaning av den tidigare slutna Tegnérgallerian i centrala Växjö.

### ÅTTA UTVECKLINGSPROJEKT I GENOMFÖRANDESKEDE

I slutet av 2017 hade Kungsleden 17 fastigheter klassade som projektfastigheter. I dessa finns ytor som hålls avsiktligt vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivas för att möjliggöra större fastighetsutvecklingsprojekt.

Åtta utvecklingsprojekt (omfattande elva registerfastigheter) var per den 31 december i genomförandeskede (kategori 1). Dessa har en total investeringsvolym om 1 133 Mkr, varav 478 Mkr var uppärbetrad fram till 31 december 2017. 312 Mkr investerades under 2017. Vid full uthyrning kommer dessa

utvecklingsprojekt att öka bolagets hyresintäkter med 126 Mkr på helårsbasis.

På fastigheten Karlslund 5:2 uppför Kungsleden för Kriminalvårdens räkning en byggnad om 3 000 kvm som ska inrymma bland annat ett häkte. Byggstart sker 2018.

### FRAMGÅNGSRIK UTVECKLING AV BYGGRÄTTER

Strategin för att utveckla bostadsbyggrätter genom att identifiera möjligheter, driva detaljplaner och därefter avyttra byggrätterna har fallit mycket väl ut. Under de senaste två åren har Kungsleden avyttrat cirka 180 000 kvm av den bostadsutvecklingspotential som identifierats. Priserna har varierat mellan 2 500 och 10 000 kr/kvm bruttoarea.

Den kvarvarande potentialen för bostadsbyggrätter uppskattas till 270 000 kvm och den avmattning på bostadsmarknaden som inleddes under det fjärde kvartalet 2017 förväntas tills vidare dämpa efterfrågan något på dessa. Planarbete och förstudier pågår för närvarande i ett 20-tal fastigheter i bland annat Göteborg, Järfälla, Örebro, Västerås, Umeå och Stockholm.

Utöver bostadsbyggrätterna innehar Kungsleden cirka 170 000 kvm befintliga och potentiella kommersiella byggrätter.

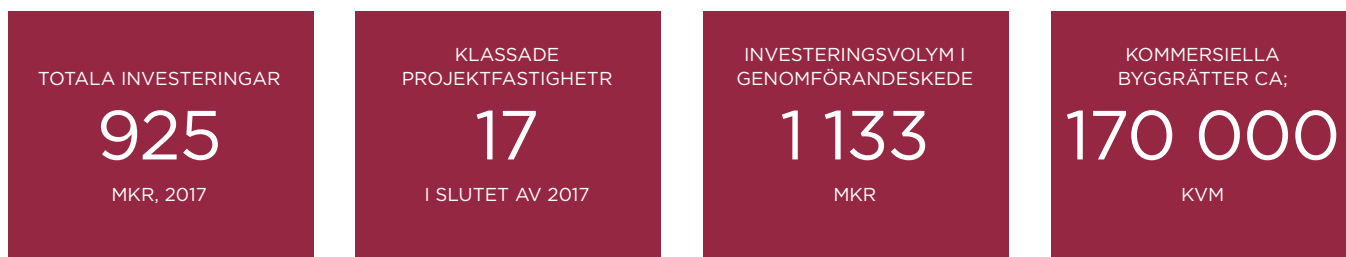
### SAMARBETE OCH STRUKTURERAD PROCESS

För att säkerställa en effektiv och värdeskapande process bedriver vi utvecklingsarbetet i fyra steg: identifiering, förstudie, projektutveckling och genomförande. Under 2017 blev utvärdering av hållbarhetsaspekter ett obligatoriskt moment i förstudiearbetet.

Identifiering av utvecklingsprojekt sker i nära samverkan mellan medarbetare inom fastighetsutveckling, förvaltning, transaktion och analys. Syftet är att hitta dolda värden i det befintliga beståndet samt att utvärdera utvecklingspotentialen i potentiella förvärv.

När en utvecklingsfastighet har identifierats inleds en förstudie som analyserar fastighetens tekniska och ekonomiska förutsättningar, läge, marknadsförutsättningar, detaljplaner och kommunens stadsutvecklingsplaner. Innan beslut om vald projektnivå görs också en riskanalys med målet att identifiera det projekt som har störst värdepotential och accep-





tabel risk för Kungsleden. Efter att ett inriktningsbeslut har fattats tar projektutvecklingen vid för att säkerställa projektets kostnader, tidplan och intäktspotential samt genomförbarhet.

Innan projektet går in i genomförandeskede ska minst 50 procent av den totala ytan i fastigheten vara uthyrd, vilket tryggar Kungsledens intäkter och minskar risken i genomförandet.

Genomförandet sker i nära samspel med förvaltningsorganisationen för att bland annat säkerställa att lokalerna förädlas i linje med kundernas specifika behov och på ett sätt som bidrar till en effektiv förvaltning.

Många projekt planeras också med hela det närliggande området i åtanke. Det handlar om att ta fram tydliga koncept och att skapa en genomtänkt helhetsupplevelse som bidrar till områdets långsiktiga utveckling. Genom att göra detta i ett tidigt skede kan målgrupper som är viktiga för projektet och området attraheras, vilket underlättar både uthyrningsarbetet och projektgenomförandet.

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

## UTVECKLINGSPROJEKT

Kategori 1 och 2 i tabellen omfattar Kungsledens pågående utvecklingsprojekt samt planerade och beslutade nybyggnadsprojekt.

### KATEGORI 1 - INVESTERINGSBESLUT FATTAT/GENOMFÖRANDESKEDE

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde vid full uthyrning, Mkr <sup>1</sup>		Investeringar		Plan 2018-2019, Mkr
						Investeringsbelopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2017, Mkr	Plan 2018-2019, Mkr	
1 Enen 10	Kontor	Södertälje	2018 Q2	6 000	77	14	145	143	48	2
2 Blåstern 14 (etapp 1)	Hotell	Stockholm	2018 Q4	11 400	100	39	325	149	111	176
	(etapp 2)	Stockholm	2021	5 300	n/a	16	98	2	2	5
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018 Q3	6 000	100	13	128	59	48	69
2 Tegnér 15	Handel	Växjö	2018 Q2	16 500	95	18	135	75	63	60
3 del av Karlslund 5:2	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3 000	100	10	120	4	4	116
4 del av Laven 6	Handel (nybyggnation)	Umeå	2018 Q2	3 100	100	4	33	19	18	14
5 del av Gallerian 1 (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	6 000	60	12	149	27	18	122
<b>Delsumma</b>				<b>57 300</b>		<b>126</b>	<b>1 133</b>	<b>478</b>	<b>312</b>	<b>564</b>

### KATEGORI 2 - INRIKTNINGSBESLUT FATTAT/UTHYRNING OCH PROJEKTERING

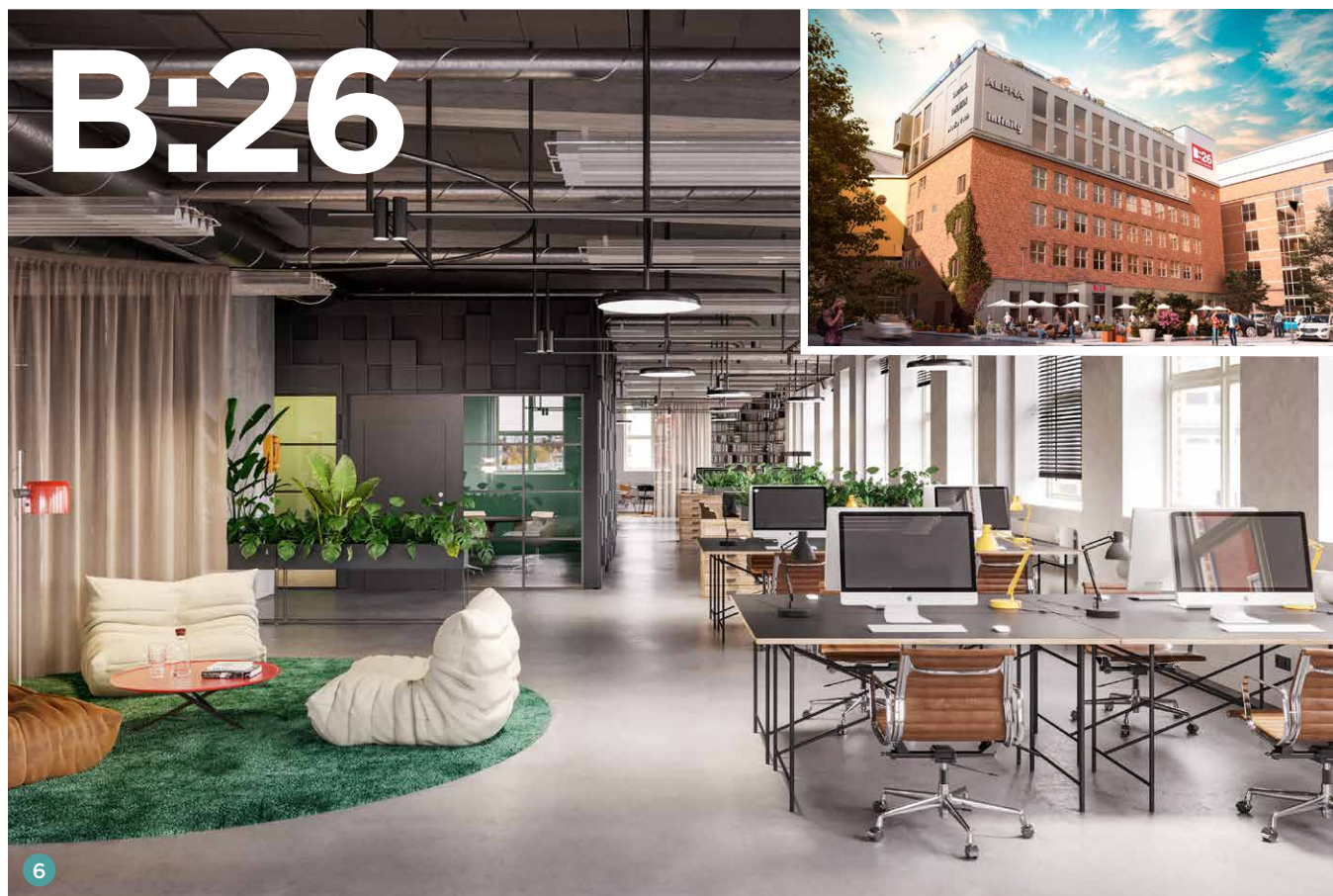
Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Investeringsbelopp, Mkr	Plan 2018-2019, Mkr
del av Verkstaden 7	Kontor (nybyggnation)	Västerås	2019/2020	13 400	375	325
Markanvisning Hyllie	Kontor (nybyggnation)	Malmö	2020	8 400	285	100
6 del av Mimer 5 - B:26	Kontor	Västerås	2018/2019	4 600	82	82
<b>Delsumma</b>				<b>26 400</b>	<b>742</b>	<b>507</b>
<b>Totalt kategori 1 och 2</b>				<b>83 700</b>	<b>1 875</b>	<b>1 071</b>

Kategori 3 omfattar projekt i förstudie- och uthyrningsskeden samt ett urval av pågående initiativ för skapande av byggrätter.

### KATEGORI 3 - FÖRSTUDIE OCH UTHYRNING

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Summa
7 del av Terminalen 2	Kontor/ Handel (nybyggnation)	Sollentuna	2020	15 000	
del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2019/2020	6 000	
Julius 1	Kontor	Malmö	2019	3 000	
Högsbo 14:3	Kontor	Göteborg	2018/2019	3 500	
<b>Summa</b>				<b>27 500</b>	

1. Inklusive uppskattad omsättningshyra.



# B:26

6

## KONCEPT FÖR KREATIVA KRAFTER I VÄSTERÅS CITY

B:26 är en del av Mimerkvarteren i Kungsledens kluster Västerås City. Byggnaden kommer att genomgå en stor omvandling. Ett nytt kontorskoncept är framtaget som bygger på idén att under ett och samma tak samla företag och personer med gemensamt intresse för kreativitet och affärer. Bygglov har tidigare beviljats om en påbyggnad för ytterligare två kontorsplan plus en takterrass. Projektet omfattar totalt 4 600 kvm uthyrningsbar yta. Under fjärde kvartalet 2017 gick startskottet för uthyrningsarbetet med en presentation av det nya kontors- och möteskonceptet för inbjudna intressenter, det lokala näringslivet, grannar och medier. Satsningen har mottagits väl och det finns ett stort intresse från marknaden.

## DESIGNHOTELL, MÖTESPLATS OCH KONTOR I STOCKHOLMS INNERSTAD

I kvarteret Blästern 14 på Gävlegatan i Stockholms innerstad byggs ett hotell och moderna kontor om totalt 16 000 kvm. Hotelloperatören Nobis har tecknat ett 20-årigt hyresavtal och skapar tillsammans med Kungsleden ett designhotell med generösa ytor för restaurang, bar och lounge inklusive innergård och takterrass. Hotellet beräknas stå klart under fjärde kvartalet 2018. Under fjärde kvartalet 2017 inleddes konceptarbetet för kontorsdelen, etapp 2, och i hotellprojektet pågick löpande produktion och upphandlingar.

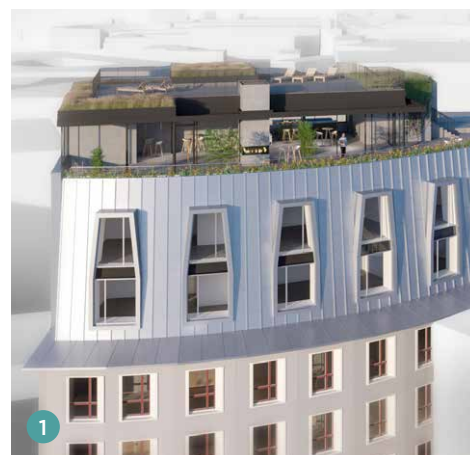


3

# KARLSLUND

## GRÖNT LJUS FÖR KRIMINALVÅRDEN I ÖSTERSUND

I Östersund (del av Karlslund 5:2) har avtal tecknats med Kriminalvården om ett nytt häkte- och frivårdslokaler. Under fjärde kvartalet fick projektet det nödvändiga godkännandet av Regeringen för en nybyggnation om cirka 3 000 kvm. Projektering av bygglovs- och systemhandlingar pågår och planerad byggstart är i maj 2018.



1

# BLÄSTERN



## TEGNÉR I VÄXJÖ

### NYTT LIV I VÄXJÖ CITY

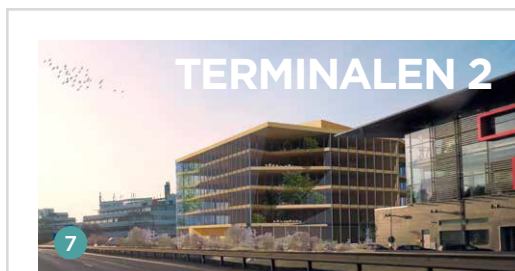
Fastigheten Tegnér 15 på Storgatan i centrala Växjö är en blandfastighet med kontor, bostäder och den välkända Tengérgallerian. Gallerian har genomgått en stor förvandling den senaste tiden och är nu i slutfasen. Ett nytt kommersiellt koncept för handelsytorna har tillskapats. Bland annat ingår det att skapa nytt liv i citykvarteret genom att ta bort gallerians inre stråk och tillföra flera butiksentréer ut mot gatan.

Delinviqning av gallerian och H&M skedde 29 november 2017 med stort intresse. Därefter har Rituals tecknat ett femårigt avtal på 220 kvm och nu återstår endast 90 kvm att hyra ut.



### TRAMPOLINPARK I UMEÅ

Kungsleden uppför en ny byggnad på fastigheten Laven 6 i Umeå och skapar en anläggning åt trampolinparken Jump. Arbetet går enligt plan och inflyttning är planerad till 28 mars 2018.



## TERMINALEN 2

### KONCEPT- OCH DETALJ- PLANEARBETE I SOLLENTUNA

I Sollentuna pågår förstudie avseende del av kontorsfastigheten Terminalen 2, som ligger utmed E4:an. Förstudien avser nybyggnation av kontor/handel. Konceptarbete pågår parallellt med detaljplanearbetet.

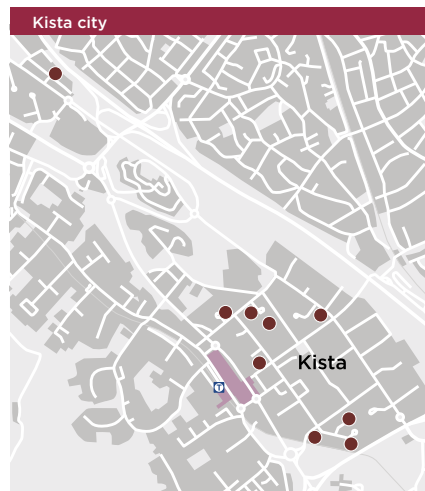
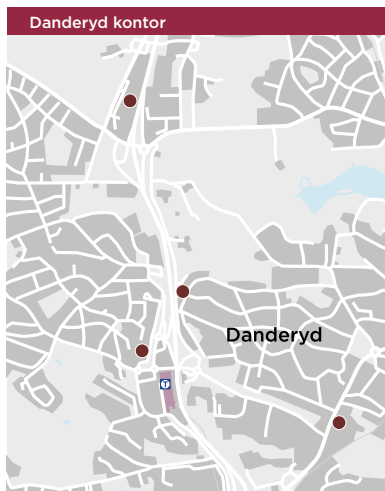
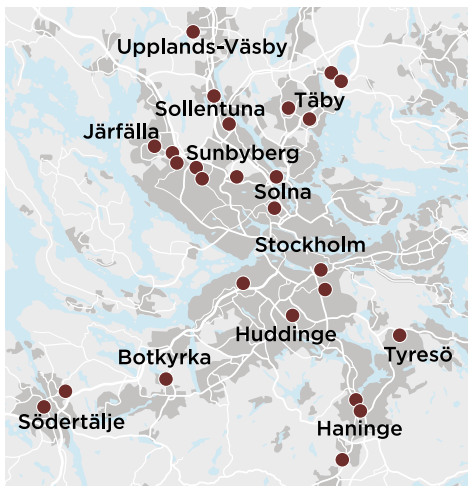


### MODERN SHOPPING I CENTRALA ESKILSTUNA

I Gallerian vid Fristadstorget i Eskilstuna pågår ett utvecklingsprojekt i genomförandeskede. Fastigheten (vari fyra registerfastigheter ingår) består av markplan med handelsytor, övre plan med kontorslokaler och gym samt källarplan med bland annat garage och bowling. Det pågående utvecklingsprojektet avser handelsytorna i markplan och syftar till att skapa en mer modern och attraktiv shoppingmiljö för Eskilstunaborna. Under fjärde kvartalet 2017 intensifierades uthyrningsarbetet och produktionen för Hemköp, Systembolaget och intilliggande lokaler fortsatte.

# STORSTOCKHOLM

Kommun	Kluster	Fastighetsnamn	Adress	Typ	Area	Förvaltningsomr.
Botkyrka	Övriga	Tunaberg 4	Tunabergsvägen 1	Handel	1 320	Stockholm
Danderyd	Danderyd Kontor	Bergudden 8	Berga Backe 2-4, Karlsrovägen 1-2 A-D	Kontor	19 330	Stockholm
		Muttern 3	Enebybergsvägen 10a	Handel	7 503	Stockholm
		Trekanten 5	Vendevägen 85 A-B, 87-91	Kontor	32 061	Stockholm
		Svärdet 7	Svärdvägen 1-31	Kontor	40 681	Stockholm
Haninge	Övriga	Jordbromalm 6:14	Lagervägen 11	Industri/Lager	9 573	Stockholm
		Täckeråker 2:227	Gamla Nynäsvägen 3A	Handel	2 810	Stockholm
		Täckeråker 2:273	Gamla Nynäsvägen 3B	Handel	5 966	Stockholm
Järfälla	Övriga	Veddesta 2:37	Datavägen 7	Kontor	2 895	Stockholm
		Veddesta 2:65	Veddestavägen 15	Industri/Lager	14 362	Stockholm
		Veddesta 2:73	Veddestavägen 17, Datavägen 7	Kontor	6 759	Stockholm
Sollentuna	Övriga	Gärdsmygen 4	Skolvägen 12, 14	Kontor	2 404	Stockholm
	<b>Kista City</b>	Terminalen 2	Kronäsvägen 35, Esbogatan 12-18	Kontor	15 152	Stockholm
	Övriga	Träbocken 1	Sofielundsvägen 2-6	Kontor	5 348	Stockholm
Solna	Övriga	Forellen 1	Björnstigen 4	Industri/Lager	1 363	Stockholm
		Ugnen 5	Industrivägen 7	Kontor	3 690	Stockholm
Stockholm	<b>Kista City</b>	Borgarfjord 5	Torshamnsgatan 25, 27	Kontor	10 035	Stockholm
		Färöarna 3	Kistagången 20, 22, 24, 26, 28, 30	Kontor	37 814	Stockholm
		Holar 1	Skalholtsgatan 2	Kontor	5 628	Stockholm
		Holar 4	Skalholtsgatan 6-8	Kontor	7 292	Stockholm
		Hornafjord 1	Borgarfjordsg 7-13, Isafjordsg. 34-38	Kontor	22 841	Stockholm
		Keflavik 1	Isafjordsgatan 30 A-D, 32 A-D	Kontor	25 097	Stockholm
		Reykjavik 2	Borgarfjordsgatan 14	Kontor	11 892	Stockholm
		Torsnäs 1	Skalholtsgatan 5, 9, 11	Kontor	10 523	Stockholm
	<b>Stockholm City Väst</b>	Blästern 14	Gävlegatan 16, 18 A-C	Kontor	13 914	Stockholm
		Lustgården 11	Warfvinges väg 35, Strandbergsgatan 20	Kontor	7 474	Stockholm
		Lustgården 12	Warfvinges väg 29-33, Strandbergsg 12-18	Kontor	13 367	Stockholm
	<b>Stockholm City Öst</b>	Rotterdam 1	Hangövägen 18-20	Kontor	24 997	Stockholm
		Stettin 5	Sehlstedtsgratan 4-6	Kontor	17 470	Stockholm
		Stettin 6	Tegeluddsvägen 96, 98, 100	Kontor	25 899	Stockholm
		Tegeludden 13	Tegeluddsvägen 76-78	Kontor	20 612	Stockholm
	<b>Västberga Industriområde</b>	Dagskiftet 3	Elektravägen 18	Industri/Lager	5 081	Stockholm
		Dikesrenen 2	Vretensborgsvägen 21	Industri/Lager	4 463	Stockholm
		Domptören 4	Västberga Allé 4, Karusellplan 9-13	Industri/Lager	4 455	Stockholm
		Nattskiftet 15	Drivhjulsvägen 22, 24, 26	Kontor	10 383	Stockholm
		Timpenningen 1	Västbergavägen 24	Industri/Lager	12 301	Stockholm
		Vreten 20	Vretensborgsvägen 16	Industri/Lager	2 599	Stockholm
	Övriga	Furudal 2	Fagerstagatan 4	Kontor	1 820	Stockholm
		Glasmålningen 4	Nynäsvägen 297, 299, Skolvägen 10	Industri/Lager	3 342	Stockholm
		Godsvagnen 9	Virkesvägen 21 B	Övrigt	8 314	Stockholm
		Gulddragaren 24	Västertorpsvägen 136	Kontor	1 577	Stockholm
		Kantjärnet 4	Skebokvarnsvägen 370	Kontor	5 510	Stockholm
		Mandelblomman 3	Kronofogdevägen 60	Övrigt	1 813	Stockholm
Sundbyberg	Övriga	Päronet 1	Ursviksvägen 129	Industri/Lager	4 213	Stockholm
Södertälje	Övriga	Enen 10	Järnagatan 12	Kontor	6 041	Stockholm
		Traktorn 7	Gränsbovägen 8	Industri/Lager	5 610	Stockholm
Tyresö	Övriga	Järnet 6	Bollmora Gårdsv. 2-18, Industriv. 1-15	Kontor	23 160	Stockholm
Täby	Övriga	Fräsen 1	Maskinvägen 2	Kontor	1 904	Stockholm
		Måttbandet 8	Måttbandsvägen 5	Handel	1 938	Stockholm
		Räknestickan 2	Tillverkarvägen 4	Industri/Lager	928	Stockholm
		Tändstiftet 2	Enhagsvägen 4	Övrigt	2 207	Stockholm
Upplands-Väsby	Övriga	Njursta 1:21	Jupitervägen 2	Industri/Lager	13 484	Stockholm



## STORGÖTEBORG

Kommun	Kluster	Fastighetsnamn	Adress	Typ	Area	Förvaltningsomr.	
Alingsås	Övriga	Bulten 1	Sävelundsgatan 2	Industri/Lager	18 381	GtbgMalmö	
		Plommonet 12	Noltorps Centrum 2, Noltorps Centrum 4	Handel	2 102	GtbgMalmö	
Göteborg	Högsbo	Högsbo 10:17	Britta Sahlgrens gata 8 A-D	Industri/Lager	10 068	GtbgMalmö	
		Högsbo 11:5	Britta Sahlgrens gata 5	Industri/Lager	3 670	GtbgMalmö	
		Högsbo 13:2	E A Rosengrens Gata 13 A	Industri/Lager	2 869	GtbgMalmö	
		Högsbo 13:4	E A Rosengrens Gata 19	Kontor	5 519	GtbgMalmö	
		Högsbo 13:6	E A Rosengrens Gata 17	Industri/Lager	8 090	GtbgMalmö	
		Högsbo 14:3	Victor Hasselblads gata 16	Kontor	3 532	GtbgMalmö	
		Högsbo 14:7	Viktor Hasselblads gata 12	Industri/Lager	3 621	GtbgMalmö	
		Högsbo 17:4	E A Rosengrens Gata 25	Kontor	1 804	GtbgMalmö	
		Högsbo 17:6	E A Rosengrens Gata 29 A	Kontor	4 520	GtbgMalmö	
		Högsbo 17:8	E A Rosengrens Gata 23	Industri/Lager	2 165	GtbgMalmö	
		Högsbo 20:12	F.O. Petersons Gata 2	Industri/Lager	6 107	GtbgMalmö	
		Högsbo 20:13	F.O Petersons Gata 4	Industri/Lager	643	GtbgMalmö	
		Högsbo 24:13	August Barks Gata 21	Kontor	2 086	GtbgMalmö	
		Högsbo 27:8	August Barks gata 8	Industri/Lager	2 556	GtbgMalmö	
		Högsbo 27:9	August Barks Gata 10	Industri/Lager	9 608	GtbgMalmö	
		Högsbo 29:2	August Barks Gata 1	Industri/Lager	9 888	GtbgMalmö	
		Högsbo 36:3	Norra Långebergsgatan 4	Industri/Lager	3 570	GtbgMalmö	
		Järnbrott 168:1	Järnbrotts Prästväg 2	Kontor	16 387	GtbgMalmö	
	Kobbegården 172:1	Datavägen 24	Kontor	11 353	GtbgMalmö		
	Övriga	Arendal 764:385	Sydatlantén 12	Industri/Lager	10 105	GtbgMalmö	
		Backa 21:5	Exportgatan 47a	Industri/Lager	8 765	GtbgMalmö	
		Gårda 19:10	Fabriksgatan 13	Kontor	3 767	GtbgMalmö	
		Krokslätt 34:16	Ebbe Lieberathsgatan 18a	Kontor	11 814	GtbgMalmö	
		Lundbyvassen 4:9	Regnbågsgatan 8 C	Kontor	3 609	GtbgMalmö	
		Rud 52:2	Klangfärgsgatan 11	Kontor	2 059	GtbgMalmö	
		Sävenäs 67:3	Torpavallsgatan 9	Kontor	5 171	GtbgMalmö	
		Tingstadsvassen 31:2	Ringögatan 29	Industri/Lager	9 319	GtbgMalmö	
		Tynnered 1:13	Lergöksgatan 4	Kontor	6 258	GtbgMalmö	
		Älvsborg 178:8	Redegatan 9	Kontor	6 671	GtbgMalmö	
	Kungsbacka	Övriga	Varla 14:1	Borgås Gårdsväg 19	Handel	2 490	GtbgMalmö
			Sågen 14	Järnvägsgatan 36	Kontor	2 770	GtbgMalmö
			Varla 14:8	Magasinsgatan 12	Kontor	1 555	GtbgMalmö
	Mölnådal	Övriga	Kryptongasen 4	Kryptongatan 20	Industri/Lager	8 291	GtbgMalmö
			Kryptongasen 7	Kryptongatan 22B	Industri/Lager	5 000	GtbgMalmö
			Stiernhielm 7	Wallinsgatan 6	Kontor	6 578	GtbgMalmö
			Tingshuset 2	Kråketorpsgatan 16	Industri/Lager	3 450	GtbgMalmö
			Vämmedal 2:110	Bangårdsvägen 37	Handel	4 527	GtbgMalmö
			Ädelgasen 1	Neongatan 5	Industri/Lager	14 339	GtbgMalmö
Partille	Övriga	Lexby 2:29	Brodalsvägen 13 B-C	Industri/Lager	10 526	GtbgMalmö	



## STORMALMÖ

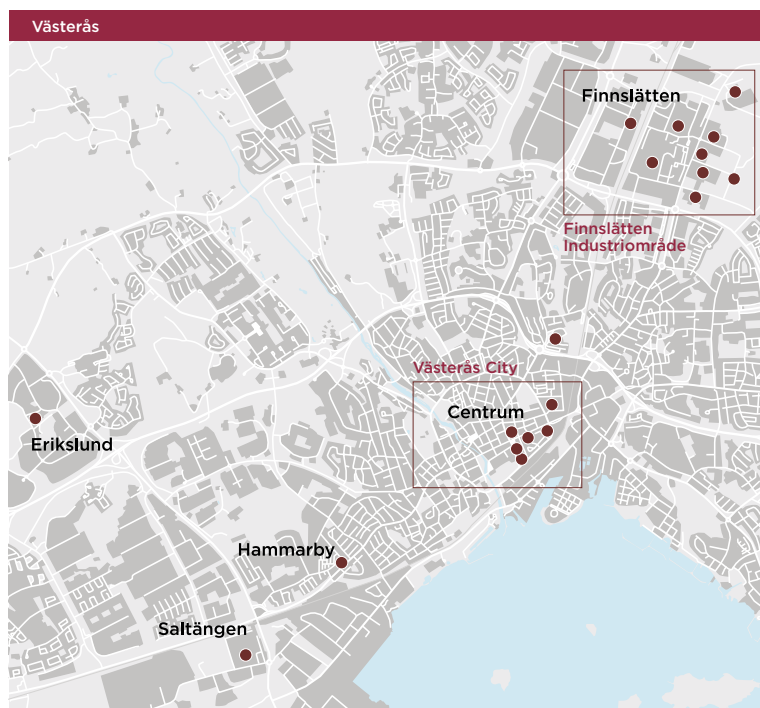
Kommun	Kluster	Fastighetsnamn	Adress	Typ	Area	Förvaltningsomr.
Burlöv	Övriga	Tågarp 20:81	Lommavägen 39	Industri/Lager	26 435	GtbgMalmö
		Sunnanå 12:34	Starrvägen	Industri/Lager	5 316	GtbgMalmö
Kävlinge	Övriga	Löddeköpinge 14:54	Varuvägen 8	Handel	2 060	GtbgMalmö
Lund	Övriga	Flintan 4	Skiffervägen 18-20	Kontor	5 081	GtbgMalmö
		Lund Studentkåren 7	Tunavägen 39 A-H	Kontor	20 341	GtbgMalmö
		Företaget 8	Företagsvägen 28	Kontor	2 209	GtbgMalmö
		Verkstaden 5	Annedalsvägen 9	Kontor	7 134	GtbgMalmö
Malmö	Fosie	Domarringen 1	Boplatsgatan 2	Kontor	3 948	GtbgMalmö
		Dubbelknappen 20	Kantyxegatan 29	Kontor	7 000	GtbgMalmö
		Dubbelknappen 4	Kantyxegatan 25	Industri/Lager	21 810	GtbgMalmö
		Holkyxan 6	Bronsyxegatan 13	Industri/Lager	4 670	GtbgMalmö
		Hästvagnen 3	Agnesfridsvägen 126, Handelsgatan 1	Handel	5 349	GtbgMalmö
		Krukskärvan 11	Flintyxegatan 8 A	Kontor	2 672	GtbgMalmö
		Lerkäret 3	Flintyxegatan 2	Industri/Lager	1 148	GtbgMalmö
		Påskbuketten 5	Amiralsgatan 115	Kontor	1 116	GtbgMalmö
		Påskbuketten 6	Hästvägen 4 A	Kontor	2 140	GtbgMalmö
		Påskbuketten 8	Hästvägen 4 C	Kontor	1 796	GtbgMalmö
		Påskbuketten 9	Hästvägen 4 D	Kontor	1 395	GtbgMalmö
		Påskbuketten 10	Hästvägen 4 E	Kontor	796	GtbgMalmö
		Hyllie	Gefion 3	Nornegatan 6	Handel	3 257
	Långhuset 1		Långhusgatan	Handel	894	GtbgMalmö
	Marknadsplatsen 8		Hyllie Stationsv. 42, Hyllie Boulevard 17	Kontor	10 254	GtbgMalmö
	Mässhallen 1		Hyllie Vattenparksg 2-10, 10 Mässg 6-12	Övrigt	20 867	GtbgMalmö
	Övriga	Vagnslidret 1	Arenagatan 8B	Kontor	4 576	GtbgMalmö
		Brännaren 3	Industrigatan 13	Kontor	4 895	GtbgMalmö
		Brännaren 8	Agneslundsvägen 14	Kontor	5 395	GtbgMalmö
		Flygbasen 4	Höjdrodergatan 17	Kontor	1 681	GtbgMalmö
		Flygbasen 7	Höjdrodergatan 11	Industri/Lager	1 252	GtbgMalmö
		Flygledaren 1	Höjdrodergatan 14	Kontor	990	GtbgMalmö
		Idrotten 7	Palmgatan 28	Övrigt	0	GtbgMalmö
		Julius 1	Ahlmansg. 1, Claesg. 17, Spårvägsg. 2	Kontor	2 987	GtbgMalmö
		Kloren 1	Volframgatan 5	Handel	7 810	GtbgMalmö
		Mölledalsskolan 3	Höjdrodergatan 12	Kontor	1 463	GtbgMalmö
		Noshjulet 3	Pilotgatan 5	Industri/Lager	801	GtbgMalmö
		Rektangeln 9	Arlövsvägen 10, 12	Kontor	4 576	GtbgMalmö
		Rödkallen 11	Bjurögatan 40, 42	Industri/Lager	5 908	GtbgMalmö
		Sidorodret 3	Höjdrodergatan 2	Industri/Lager	1 057	GtbgMalmö
		Skjutsstallslyckan 23	Lundavägen 56	Industri/Lager	8 988	GtbgMalmö
		Sockeln 1	Krossverksgatan 32	Kontor	1 510	GtbgMalmö
		Spindeln 9	Singelgatan 8 - 10	Industri/Lager	2 195	GtbgMalmö
Ventilen 3		Ventilgatan 6	Industri/Lager	748	GtbgMalmö	
Vildanden 8		Geijersgatan 6-8	Kontor	8 561	GtbgMalmö	





## VÄSTERÅS

Kommun	Kluster	Fastighetsnamn	Adress	Typ	Area	Förvaltningsomr.
Västerås	Finnslätten Industriområde	Effekten 2	Nätverksgatan	Kontor	31 063	Mälardalen
		Effekten 3	Elmotorgatan	Industri/Lager	2 630	Mälardalen
		Effekten 4	Elmotorgatan	Industri/Lager	26 493	Mälardalen
		Effekten 5	Fredholmogatan	Kontor	21 952	Mälardalen
		Finnslätten 1	Tvärleden	Industri/Lager	146 871	Mälardalen
		Finnslätten 4	Banmatarvägen	Industri/Lager	8 185	Mälardalen
	Västerås City	Lorens 14	Kopparbergsvägen 13	Kontor	26 006	Mälardalen
		Mimer 5	Stora Gatan	Kontor	88 201	Mälardalen
		Ottar 5	Kopparbergsvägen	Kontor	20 405	Mälardalen
		Ottar 6	Kopparbergsvägen 2	Kontor	18 126	Mälardalen
		Västerås 5:9	Södra Ringvägen	Övrigt	0	Mälardalen
	Övriga	Direktören 8	Köpingsv. 70, Sigfrid Edströms Gata 23	Handel	1 998	Mälardalen
		Effekten 6	Lugna gatan	Industri/Lager	0	Mälardalen
		Effekten 7	Effektgatan	Industri/Lager	0	Mälardalen
		Isolatorn 3	Gideonsbergsgatan	Kontor	42 750	Mälardalen
		Kontaktledningen 1	Stenbygatan 10	Industri/Lager	15 104	Mälardalen
		Linblocket 1	Hallsta Gårdsgata 26, Linblocksgatan 7	Handel	2 808	Mälardalen
		Verkstaden 7	Metallverksq., Sinterv., Östra Ringv.	Industri/Lager	20 409	Mälardalen
		Örjan 1	Saltängsvägen	Industri/Lager	52 564	Mälardalen



## REGIONSTÄDER OCH ÖVRIGT

Kommun	Kluster	Fastighetsnamn	Adress	Typ	Area	Förvaltningsomr.
Borås	Övriga	Spindeln 12	Bergslenagatan 9	Handel	10 477	GtbgMalmö
		Kompaniet 2	Pickesjövägen 1 - 5	Övrigt	1 849	GtbgMalmö
		Osdal 3:2	Lagercrantz plats 9	Kontor	18 496	GtbgMalmö
Enköping	Övriga	Stenvreten 4:1	Garnisonsvägen 1 - 13	Industri/Lager	46 699	Stockholm
Eskilstuna	Övriga	Eskilshem 1:9	Nystrandsgatan 23	Kontor	3 761	Mälardalen
		Löddret 4	Filargatan 3	Industri/Lager	5 901	Mälardalen
		Skiftinge 1:3	Gårdskälsgratan 6	Handel	0	Mälardalen
		Speditören 1	Lundbladsvägen 6	Handel	11 161	Mälardalen
		Torlunda 1:80	Torestavägen 4	Handel	2 808	Mälardalen
		Valpen 1	Kungsgatan 68	Kontor	4 476	Mälardalen
		Verkmästaren 3	Rademachergatan 34	Övrigt	3 406	Mälardalen
		Verkmästaren 4	Drottninggatan 4	Kontor	3 083	Mälardalen
		Verkmästaren 8	Bruksgratan 5, Rademachergatan 38	Kontor	3 998	Mälardalen
		Vipan 16	Kungsgatan 9	Handel	1 997	Mälardalen
		Vipan 17	Kungsgatan 7, Ridhusgatan 3	Kontor	3 502	Mälardalen
		Visheten 14	Kungsgatan - Careliigatan	Kontor	3 607	Mälardalen
		Visheten 15	Fristadstorget 3, Rademachergatan 9,	Handel	10 360	Mälardalen
		Vårblomman 8	Kungsgatan 6-8	Handel	9 462	Mälardalen
Vårblomman 11	Rademachergatan 7	Handel	5 874	Mälardalen		
Vårblomman 12	Rademachergatan 1	Kontor	7 161	Mälardalen		
Halmstad	Övriga	Eketånga 24:56	Kundvägen 4	Handel	4 062	GtbgMalmö
		Eketånga 3:204	Jutaplatsen 3	Handel	2 376	GtbgMalmö
Helsingborg	Övriga	Kruthornet 1	Garnisonsgatan 46	Handel	2 700	GtbgMalmö
		Rausgård 22	Landskronavägen 11	Industri/Lager	62 292	GtbgMalmö
Hässleholm	Övriga	Mården 7	Första Avenyn 14 A-D	Kontor	6 142	GtbgMalmö
Jönköping	Övriga	Ädelmetallen 15	Grossistgatan 14	Industri/Lager	5 000	GtbgMalmö
		Översikten 6	Solåsvägen 22	Handel	10 477	GtbgMalmö
		Översikten 9	Solåsvägen 18	Handel	4 516	GtbgMalmö
Katrineholm	Övriga	Lövkojan 10	Köpmangatan 17, 19	Handel	8 524	Mälardalen
Linköping	Övriga	Gardisten 4	Kolfallsgatan 3A	Kontor	1 050	Mälardalen
		Greken 5	Rudsjög. 1, Rudsjög. 3, Södra Oskarsg 10	Industri/Lager	3 490	Mälardalen
		Grundet 9	Sunnorpsgratan 4	Kontor	1 658	Mälardalen
		Isbjörnen 4	Tröskaregatan 5-35	Handel	2 611	Mälardalen
		Magnetbandet 3	Finnögatan 1	Industri/Lager	5 207	Mälardalen
		Prislappen 1	Mörtlösa 1	Handel	4 180	Mälardalen
		Glasflaskan 1	Roxtorpsgratan 16	Industri/Lager	2 958	Mälardalen
Norrköping	Övriga	Amerika 5	Sjötullsgatan 42, Söderleden 101	Industri/Lager	2 286	Mälardalen
		Fotogenen 4	Importgatan 32	Industri/Lager	7 472	Mälardalen
		Oxelbergen 1:2	Vikboplan 7	Kontor	26 155	Mälardalen
		Sågen 7	Rörgatan 6, 8	Industri/Lager	935	Mälardalen
		Taktpinnen 1	Folkborgsvägen 17	Kontor	17 705	Mälardalen
Nyköping	Övriga	Asken 17	Hantverksvägen 7A	Industri/Lager	1 870	Mälardalen
		Gumsbacken 12	Gumsbackevägen 5-9	Handel	13 202	Mälardalen
		Gumsbacken 15	Gumsbackevägen 5 A-B, 7, 9, 11, 13, 15	Övrigt	0	Mälardalen
		Ribban 5	Brukslagarvägen 5, 7, 9	Kontor	39 944	Mälardalen
Trollhättan	Övriga	Läkaren 1	Lasarettsvägen 1-19	Övrigt	31 007	GtbgMalmö
Uddevalla	Övriga	Barken 6	Junogatan 9	Kontor	4 242	GtbgMalmö
		Ran 20	Odengatan 3	Handel	1 644	GtbgMalmö
		Thorild 12	Kilbäcksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12	Handel	6 868	GtbgMalmö
		Varvet 3	Kasenabbevägen 8	Industri/Lager	4 241	GtbgMalmö
Umeå	Övriga	Aspgården 18	Bölevägen 44	Industri/Lager	11 373	Stockholm
		Laven 6	Illervägen 3	Handel	2 272	Stockholm
Uppsala	Övriga	Librobäck 3:3	Hållnäsgratan 6a	Handel	2 808	Stockholm
Växjö	Övriga	Deltat 1	Deltavägen 7	Kontor	2 526	GtbgMalmö
		Dockan 9	Västra Esplanaden 9 A-B	Kontor	14 595	GtbgMalmö
		Fyren 1	Ljungadalsgatan 17	Handel	5 273	GtbgMalmö
		Tegnér 15	Biblioteksgatan 1,3	Handel	16 418	GtbgMalmö
		Ödman 14	Liedbergsgatan 4	Kontor	5 014	GtbgMalmö
		Ängelholm	Övriga	Älvdalen 1	Brandsvigsgatan 6	Industri/Lager
Örebro	Övriga	Arbetaren 1	Aspholmsvägen 12 A	Kontor	4 129	Mälardalen
		Lastaren 1	Transportgatan 22	Industri/Lager	6 338	Mälardalen
		Rörläggaren 4	Boställsvägen 4	Kontor	2 468	Mälardalen
Östersund	Östersund City	Arken 7	Kyrkogatan 53	Kontor	1 317	Stockholm
		Arkivet 1	Arkivvägen 1	Kontor	2 006	Stockholm
		Handelsmannen 6	Köpmangatan 24	Kontor	8 966	Stockholm
		Karlslund 5:2	Fyrvallavägen 1 - 5	Kontor	58 680	Stockholm
		Läkarboken 5	Rådhusgatan 15 - 17	Kontor	6 040	Stockholm
		Verkstaden 11	Kyrkgatan 76	Kontor	2 402	Stockholm

# HÅLLBARHET - AKTIVITETER OCH UTFALL

Aktivitetsnivån inom hållbarhet ökade under 2017 i linje med strategin att hållbarhetsaspekter ska genomsyra hela verksamheten.

## MILJÖ

### Energi och utsläpp

Kungsleden har som ambition att successivt minska verksamhetens energianvändning och utsläpp.

Det långsiktiga målet är att minska energianvändningen med 20 procent mellan 2014 och 2020, det vill säga 3 procent per år. I jämförbart bestånd med klimatkorrigerade värden har energianvändningen minskat med 5,9 procent under 2017.

De energibesparingsåtgärder som genomfördes 2017 har lett till minskade energikostnader med cirka 8,8 Mkr. Därutöver har justeringar av befintlig utrustning bidragit till energibesparingar under året som totalt medfört besparingar om cirka 13 Mkr.

För att minska utsläpp använder Kungsleden ursprungsmärkt el från vattenkraft. Oljepannor för uppvärmning förekommer endast i ett fåtal fastigheter som planeras att byggas om eller rivas.

En solcellsanläggning har byggts på en fastighet i Östersund, se sidan 23. Dessutom har en mindre solcellsanläggning som kombineras med solavskärmning installerats på Tynnered 1:13 i Göteborg.

### Miljöcertifiering och gröna hyresavtal

Arbetet med att miljöcertifiera fastigheter i beståndet har fortgått och vid utgången av 2017 var 10 procent av det totala fastighetsvärdet miljöcertifierat. Under året antogs en ny certifieringsstrategi och ett mål om att hälften av beståndet (baserat på bokfört värde) ska vara miljömärkt enligt den internationellt ansedda certifieringen LEED före utgången av 2020. Alla fastigheter ska vara certifierade före utgången av 2025. Valet av LEED för miljömärkning skapar bra förutsättningar för internationella jämförelser och gröna obligationer.

Kungsledens huvudkontor i fastigheten Lustgården 12 fick under året certifiering enligt LEED Platinum. (Läs mer på sidorna 13 och 22.) Därtill skickades underlag för certifiering av fastigheterna Reykjavik 2 och Borgarfjord 5 i Kista in före års-

### ENERGIBESPARINGSÅTGÄRDER

# 8,8

MKR I MINSKADE  
ENERGIKOSTNADER 2017

### I JÄMFÖRBART BESTÅND

# -5,9%

MINSKAD ENERGI-  
FÖRBRUKNING 2017

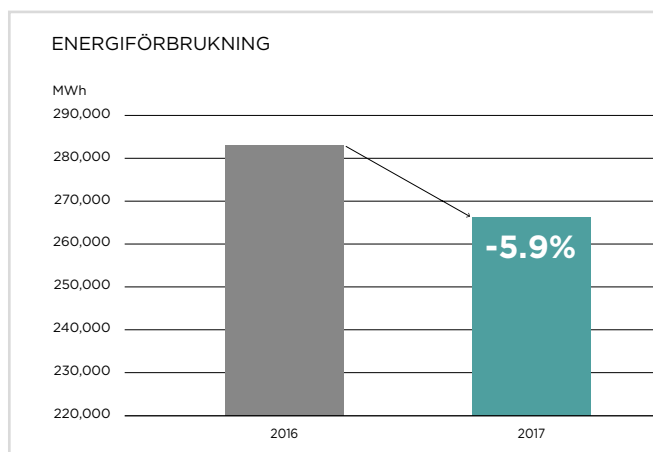
skiftet. Besked om certifiering av dessa fastigheter väntas under första kvartalet 2018. Under året certifierades även fastigheten Gårda 19:10 enligt standarden Miljöbyggnad, Borgarfjord 5, Torsnäs 1 och Färöarna 3 certifierades enligt GreenBuilding

Ett gott samarbete med hyresgästerna är viktigt för att uppnå miljömålen. Därför har Kungsleden infört mål för gröna hyresavtal som innehåller åtaganden för minskad miljöpåverkan för både hyresvärd och hyresgäst. För 2017 var målet att teckna minst 50 nya gröna hyresavtal. Gensvaret från hyresgästerna var positivt och utfallet blev 61 nya gröna hyresavtal. Hela förvaltningsorganisationen har också gått en kurs om gröna hyresavtal under året.

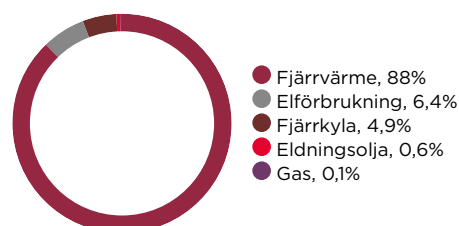
### Hållbarhet i utvecklingsprojekt

Under året har vi infört rutiner för att fånga upp hållbarhetsfrågor i både klusterutveckling och utvecklingsprojekt. En workshop har hållits i alla kluster för att planera för utvecklingen av respektive område. Som ett resultat av detta har alla kluster identifierat vilka fokusområden och aktiviteter inom hållbarhet som är prioriterade under de närmaste åren.

Kista City profilerar sig exempelvis inom miljö och mångfald medan Stockholm City Öst och Danderyd Kontor profilerar sig inom hälsa. Klustren har konkreta aktivitetsplaner som omfattar åtgärder som införande av cykelrum och cykelverkstad, utökning av antalet laddstationer för elbilar och elcyklar, fullföljande av miljöcertifieringar med mera.



### VÄXTHUSGASUTSLÄPP, 2017



Utsläppen har totalt minskat från 9,7kg/kvm till 6,9 kg/kvm under 2017.

Hållbarhet har också integrerats i processen för utvecklingsprojektet och ett hållbarhetsprogram upprättas för samtliga utvecklingsprojekt där målen och kravbilderna för projektet preciseras. Hållbarhetschefen deltar också löpande i projekten för att tillse att projekten uppnår kraven i det beslutade hållbarhetsprogrammet.

I Stockholm City Öst och Kista City har resvaneundersökningar genomförts under året. Syftet var både att ta reda på hur resvanorna ser ut och vilka förbättringar som skulle kunna göras för att öka trivseln i området. Undersökningarna visade att det är stor skillnad på resvanor mellan olika fastigheter i samma område och att närheten till kollektivtrafik inte alltid tycks styra mot hög andel kollektiva resor. Önskemål om fler laddstationer för elbilar och elcyklar samt fler cykelställ och cykelrum framfördes och detta har redan börjat implementeras.

## SÄKERHET

### Fler byggarbetsplatser kräver mer

Säkerhetsfrågorna blir mer komplexa och viktiga i takt med att vi får ansvar för fler byggarbetsplatser i samband med utvecklingsprojekt. Under 2017 genomfördes 16 revisioner och arbetsplatsbesök på byggarbetsplatser. Syftet var att följa upp rutiner, policyer och lagefterlevnad. Besöken hanterade främst säkerhet, affärsetik och arbetsrättsliga förhållanden. Revisionerna ledde bland annat till nya rutiner för att säkerställa att uppförandekoden biläggs alla avtal med entreprenörer samt initiativ för att förbättra säkerheten på arbetsplatserna. Revisioner kommer att fortsätta genomföras under 2018.

Varje kvartal genomförs även kampanjer för att påminna om säkerhetsarbetet kring exempelvis snörasskydd, halksäkerhet och taksäkerhet.

## AFFÄRSETIK

Kungsleden har ett etiskt råd som hanterar frågor och incidenter om affärsetiska frågeställningar och risker för oönskat agerande. Under 2017 har de interna utbildningsinsatser om relationsfrämjande insatser, jäv och bisysslor som påbörjades 2016 fortsatt.

I anslutning till medarbetarsamtalen har medarbetarnas bisysslor kartlagts för att bland annat minska risken för jäv.

Inga fall av korruption har uppdagats under året, däremot ett antal fall av beteenden i strid med företagets värderingar på individnivå. Dessa har hanterats i enlighet med interna rutiner.

Medarbetarna har åtagit sig att följa riktlinjer och policies och har tillgång till en visselblåsarfunktion för anonym rapportering av misstänkta avvikelser. (Se sidan 110 för lista över gällande policydokument.) Rapportering kan ske via e-post eller brev. Sex informationsmöten om uppförandekoden har hållits under året, varav två med hyresgäster och fyra med medarbetare.

Kungsleden betraktar sina leverantörer som en förlängning av vår egen verksamhet. Varje leverantör ska signera Kungsledens uppförandekod för leverantörer innan de accepteras som leverantör till företaget.

I samband med att koden togs fram 2016 presenterades den för över 150 leverantörer och i samband med dessa träffar diskuterades även Kungsledens värdegrund och riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder samt arbetsmiljöplaner, elektroniskt register över personal på byggarbetsplatserna och ordnings- och skyddsregler på Kungsledens arbetsplatser.

Under 2018 kommer leverantörsträffar med fokus på uppförandekod och affärsetik att anordnas på liknande vis som 2016.

## SOCIALT ANSVAR

Kungsleden tar ansvar för närmiljö och människor genom att arbeta aktivt med förvaltningen av fastigheterna och samverka med hyresgäster, kommuner och andra lokala intressenter. Det genererar attraktiva områden.

Vår målsättning är att aktivt bidra till ett tryggare och mer inkluderande samhälle. Sedan 2010 är Kungsleden därför huvudsponsor till Fryshuset. Kungsleden bidrar bland annat till initiativet Sveriges ungdomsentreprenör som inspirerar, stöttar och driver unga att förverkliga sina drömmar. Läs även om samarbetet med Jobbsprånget på sidorna 18–19.

## GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Vi ser tydliga kopplingar till vårt arbete och FN:s globala mål för en hållbar utveckling och har därför kartlagt vår verksamhet kopplat till målen.

Kartläggningen genomfördes i ett flertal kreativa arbetsmöten i samarbete med en extern konsult, koordinerat av Kungsledens hållbarhetschef Maria Sandell. De mål som bedömdes som mest relevanta för Kungsleden var Jämställdhet, Hållbar energi för alla, Minskad ojämlikhet samt Hållbara städer och samhällen.

## STRATEGI, MEDARBETARE OCH GRI

Läs även om vår hållbarhetsstrategi på sidan 22 och om medarbetare och mångfald på sidan 18–19. Kompletterande GRI-information finns på sidorna 108–116.

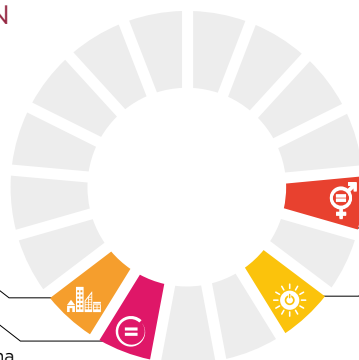
## KUNGSLEDEN OCH GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

### MÅL 11: HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Kungsleden som stor och långsiktig fastighetsägare har möjlighet att påverka kollektivtrafik i närheten av ägda fastigheter. Kungsleden har även möjlighet att verka för planering, inkludering, resurseffektivitet och anpassning till klimatförändringar i sina kluster.

### MÅL 10: MINSKAD OJÄMLIKHET

Genom att aktivt arbeta med levande stadsrum där spontana möten mellan människor oavsett bakgrund kan ske möjliggör Kungsleden möten som bidrar till minskad ojämlikhet. Kungsleden arbetar även aktivt med en öppen företagskultur som är inkluderande och skapar förutsättningar för människor i utanförskap att komma in på arbetsmarknaden.



### MÅL 5: JÄMSTÄLLDHET

Kungsleden bidrar till jämställdhet genom att vara ett föredöme för svenskt näringsliv och fortsätta arbeta proaktivt för att kvinnor och män ska ges lika möjlighet till arbete och karriär. Kungsleden är i stort sett helt jämställt på ledande nivåer i bolaget.

### MÅL 7: HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Kungsleden kan genom justering av befintlig teknik och investeringar i energieffektiva anläggningar minska energianvändningen i fastigheterna. Kungsleden kan köpa förnybar energi till fastighetsbeståndet för att gynna omställningen av energimixen till mer förnybar energi samt bidra med lokal egenproducerad energi.

# FINANSIERING - AKTIVITETER OCH UTFALL

Under året stärktes Kungsledens finansiella ställning vilket bekräftades av att bolaget för första gången erhöll ett kreditbetyg från ratingsinstitutet Moody's. Betyget blev Ba1 med "Positive Outlook". En aktieemission om 1,6 miljarder kronor genomfördes och ett Medium Term Note (MTN)-program upprättades för att utge obligationer utan säkerhet och öka andelen icke säkerställda skulder av den totala upplåningen.

## ÖKNING AV EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

I syfte att stärka Kungsledens balansräkning och möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt, under finansiell balans genom värdeskapande investeringar, genomfördes under första kvartalet 2017 en nyemission vilken ökade det egna kapitalet med 1 599 Mkr. Totalt ökade det egna kapitalet under året med 3 069 Mkr till 14 192 Mkr (11 123), vilket innebär en soliditet på 45 procent (37). Kungsledens mål är att soliditeten över tid ska vara minst 35 procent och inte understiga 30 procent.

## SÄNKT BELÄNINGSGRAD OCH MÖJLIGHET TILL "INVESTMENT GRADE"

Ratingbetyget från Moody's kan komma att höjas till "Investment Grade", förutsatt att belåningsgraden långsiktigt inte överstiger 50 procent samt att andelen säkerställd upplåning minskar. Kungsleden har som uttalad ambition att uppfylla villkoren för att på sikt erhålla ett höjt ratingbetyg.

Som ett uttryck för denna ambition skärptes restriktionen för belåningsgraden under året. Det nya riktvärdet är en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 50 procent. Belåningsgraden vid årets utgång var 47,9 procent att jämföra med 55,6 procent vid årets början.

## ÖKAD UPPLÅNING UTAN STÄLLD SÄKERHET

En starkare finansiell ställning och ett ratingbetyg från Moody's har under året möjliggjort ökad upplåning från kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet.

På så sätt diversifieras upplåningen och beroendet av traditionella lån från bank mot fastighetspant minskar.

Under det fjärde kvartalet 2017 emitterades, inom ramen för ett nyupprättat MTN-program, fyraåriga obligationer till ett sammanlagt belopp om 1 350 Mkr. I början av 2018 utgavs två ytterligare obligationer på sammanlagt 1 150 Mkr på löptider om tre år respektive 1,5 år. Obligationslikviden har främst använts till att återbetala del av ett kortfristigt säkerställt banklån för att frilägga fastighetspanter och därmed minska andelen säkerställd upplåning.

## VÄLDIVERSIFIERAD LÅNEFINANSIERING

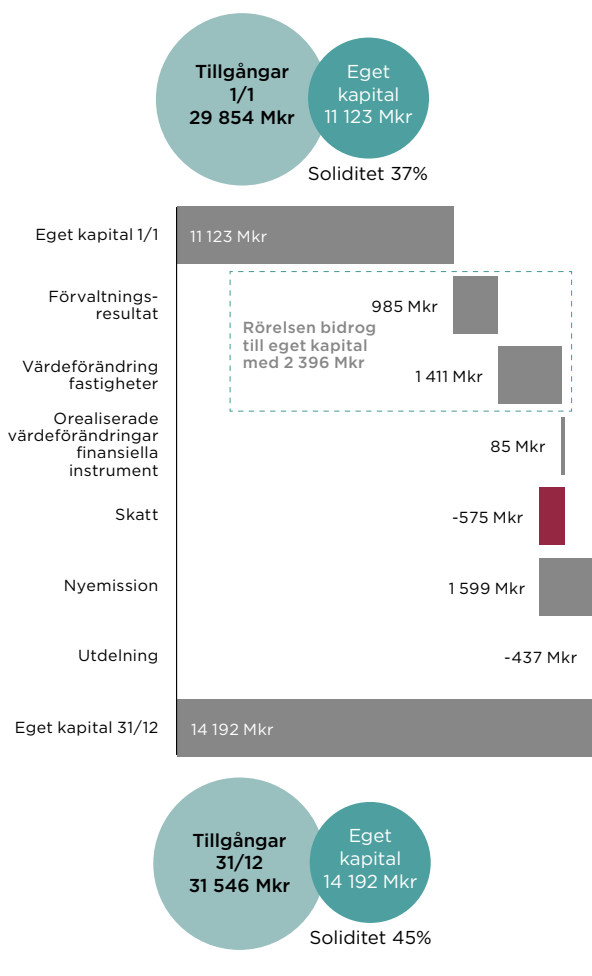
Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 15 153 Mkr (16 511), varav 57 procent avsåg traditionella säkerställda bankkrediter och 24 procent var lån från livbolag och hypoteksinstitut mot säkerhet. Upplåning från kapitalmarknaden utan säkerhet stod för 19 procent varav företagscertifikat utgjorde 6 procentenheter. Det finns stående kreditlöften från bank om 2 miljarder kronor som utgör backup för vid var tid emitterad volym av företagscertifikat. Direktutlåning från livbolag och lån via hypoteksinstitut bidrar till att bredda lånefinansieringen, sprida

motpartsexponering och väsentligt förlänga den genomsnittliga löptiden för de räntebärande skulderna till konkurrenskraftiga villkor. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för hela upplåningen har under året förlängts och var vid årets utgång till 4,7 år (4,2). Den genomsnittliga upplåningskostnaden ("snitträntan") sjönk ytterligare under året och uppgick vid årets utgång till 2,4 procent (2,9).

Som säkerhet för lån från bank, livbolag och hypoteksinstitut ställs pant i fastigheter direkt eller via reverslån, aktiepant

## EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING UNDER 2017

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 14 192 Mkr.



och moderbolagsgaranti. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla åtaganden var uppfyllda per 31 december 2017.

### RÄNTEBINDNING OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Räntebindningen i merparten av lånen är kortfristig (rörlig), och Kungsleden hanterar ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad nivå av skydd mot stigande räntor uppnås primärt genom användning av derivatinstrument i form av ränteswappar.

Under året har befintliga ränteswappar om sammanlagt 1 900 Mkr i nominellt belopp lösts i tre omgångar med syfte att förbättra det löpande räntenettet respektive att återställa räntebindningsprofilen efter att ett fyraårigt obligationslån med fast ränta upptagits. Den återstående räntebindningstiden uppgick i genomsnitt till 2,4 år (3,4) vid årets utgång. Andelen lån med en räntebindning som är längre än tolv månader uppgår, med beaktande av ränteswappar efter årets amortering, av skulder till cirka 61 procent.

Med den befintliga ränterisken påverkas räntenettet endast marginellt vid en momentan uppgång i korräntan. Om Stibor tre månader momentant skulle stiga 100 räntepunkter uppskattas den negativa effekten på de kommande tolv månadernas förvaltningsresultat till 1–2 procent. Orsaken till den begränsade effekten är främst att räntenettet i swappar initialt förbättras när Stibor tre månader stiger från dagens negativa nivå upp till noll.

### KASSAFLÖDET

För helåret genererade rörelsen ett kassaflöde om 855 Mkr efter förändring i rörelsekapital. Köpeskilling om 790 Mkr erlades vid tillträdet av Emporia Office i Hyllie och Godsvagnen 9 i Hammarby Sjöstad. Därutöver investerades 925 Mkr i befintliga fastigheter och projekt under perioden.

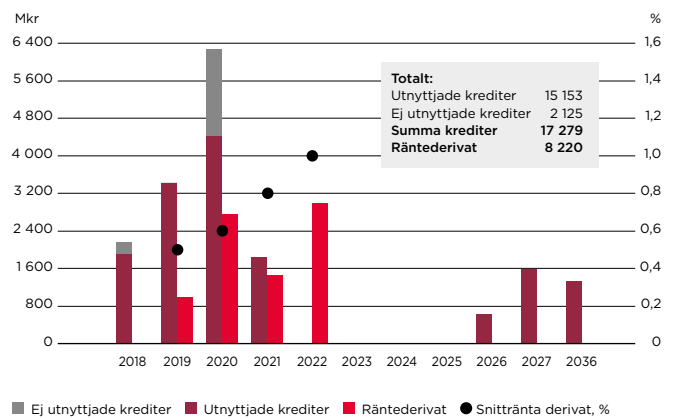
Aktieutdelning för 2016 om 437 Mkr betalades och ränteswappar löstes genom erläggande av sammanlagt 397 Mkr. Vid sidan om likvid från nyemissionen om 1 599 Mkr gav fastighetsförsäljningar ett tillskott om 1 709 Mkr. Kassaflödet före förändring av räntebärande skulder innebar därmed en minskning av nettoskulden om 1 614 Mkr för helåret. Av detta användes 1 358 Mkr till återbetalning av räntebärande lån.

Vid utgången av året uppgick likvida medel till 313 Mkr (57), och de sammantagna disponibla medlen utgjorde 1 458 Mkr (1 049) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för emitterade certifikat.

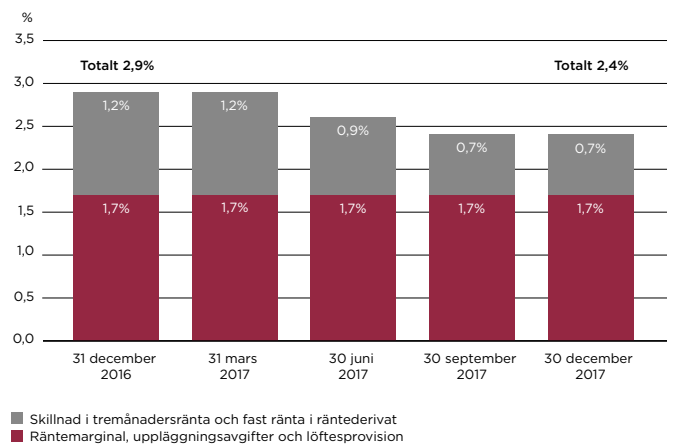
### GRÖNA OBLIGATIONER FÖRSTA KVARTALET 2018

Kungsleden genomförde under första kvartalet 2018 framgångsrikt sin första emission av gröna obligationer. Lånebeloppet var sammanlagt 2 500 miljoner kronor och löptiden fyra år. Gröna obligationer används för att finansiera hållbara tillgångar och investeringar som leder till mindre miljöpåverkan. Efterfrågan på gröna placeringsalternativ ökar starkt och att emittera gröna obligationer är ett naturligt steg i Kungsledens hållbarhetsarbete.

### FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

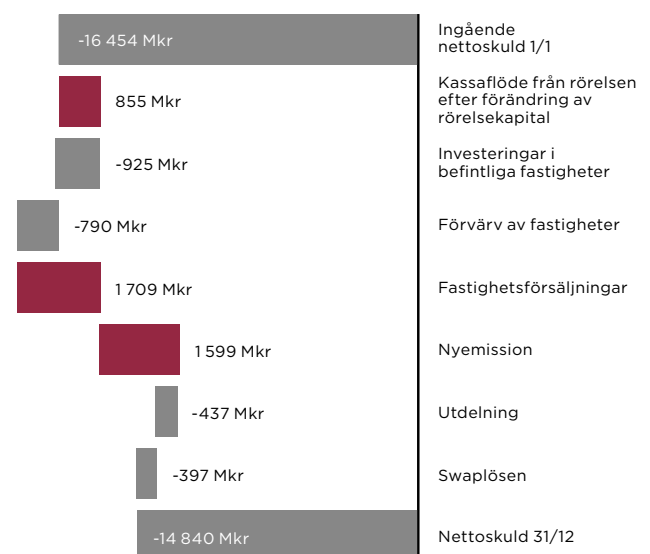


### SNITTRÄNTA



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

### FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI-DECEMBER



# RISKHANTERING

Riskkategori och definition	Hantering
<b>FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSUTVECKLING</b>	
<p><b>Hyresintäkter</b> Kungsledens hyresintäkter påverkas av flera faktorer såsom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utvecklingen i ekonomin och nyproduktion av kommersiella lokaler på de lokala och regionala marknader där Kungsleden verkar</li> <li>• i vilken takt vi utvecklar våra definierade kluster</li> <li>• hyresgästernas intjänings- och betalningsförmåga</li> <li>• förändring i vakansgrad i fastighetsbeståndet</li> <li>• beroende av enskilda hyresgäster eller sektorer (koncentrationsrisk)</li> <li>• hur väl kommunikationen mellan förvaltning och hyresgäster fungerar</li> <li>• hur attraktiva våra lokal- och kunderbudanden är</li> <li>• uteblivna indexuppräknings</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fortsatt optimering av portföljen med försäljning av fastigheter med hög risk</li> <li>• kompletterande selektiva förvärv i våra definierade kluster. Att vara dominerande fastighetsägare i våra kluster ger oss större möjligheter att påverka hyresutvecklingen.</li> <li>• arbete med utveckling av hela områden</li> <li>• investeringar och hyresgästpassningar</li> <li>• en diversifierad hyresgästmix som utgör ett tvärsnitt av svenskt näringsliv med såväl stora som små och privata som offentliga verksamheter</li> <li>• upprätthållande av en hyreskontraktportfölj med en relativt lång avtalslängd på hela portföljen, 4,0 år (4,0)</li> <li>• kompetenta förvaltare och uthyrare i nära dialog med hyresgästerna</li> <li>• ambition att nya hyreskontrakt ska innehålla indexklausuler med en minimiuppräkning, vilket på kort sikt ger visst skydd mot deflation</li> </ul>
<p><b>Fastighetskostnader</b> Förändrade fastighetskostnader kan påverka driftnettot negativt och består i huvudsak av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fastighetsskatt och tomträttsavgälder, vilka är svåra att påverka.</li> <li>• el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll</li> </ul> <p>Tillsammans med el och värme har fastighetsskatt och tomträttsavgälder störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden och säsongsvariationer i kostnaderna för media och fastighetsskötsel påverkar bolagets kassaflöde och driftnetto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• en stor del av kostnaden för el och uppvärmning vidaredebiteras hyresgästen för uthyrd yta, medan vakanta ytor bärs av bolaget</li> <li>• fastighetsskatt vidaredebiteras hyresgästen</li> <li>• hyresavtal med indexklausuler som innebär att Kungsleden kompenseras för kostnader som inte bärs av hyresgästerna genom att hyrorna höjs med 75-100 procent av inflationen</li> <li>• kontinuerliga insatser för att minska energiförbrukningen samt prissäkring av viss mängd el</li> </ul>
<p><b>Projektutveckling</b> Projektutveckling är värdeskapande men kan också vara förknippat med risker så som:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ökad kreditrisk vid större, skraddarsydda projekt om hyresgäster inte uppfyller sina hyresförpliktelser och Kungsleden inte hittar andra hyresgäster för de aktuella lokalerna.</li> <li>• lägre projektavkastning om större byggnationer och renoveringar försenas och/eller blir dyrare än beräknat</li> <li>• minskade intäkter vid förseningar som gör att hyresgäster inte kan utnyttja lokalerna vid den förväntade tidpunkten</li> </ul> <p>Kungsleden är vidare beroende av att få erforderliga tillstånd från myndigheter för att projekten över huvud taget ska kunna genomföras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i varje projekt görs en initial riskanalys som följs upp under projektets gång</li> <li>• projektgenomförandet inleds först när 50 procent av ytan är uthyrd</li> <li>• Kungsleden har på senare år byggt upp en organisation med hög kompetens och gedigen erfarenhet från projektutveckling</li> <li>• Kungsleden har genomarbetade och kvalitetssäkrande processer och rutiner för projektutveckling</li> <li>• slutkostnadsprognoser görs minst kvartalsvis för alla större projekt och åtgärder vidtas om dessa prognoser indikerar förseningar eller fördyringar</li> </ul>
<b>FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETERNAS VÄRDE</b>	
<p>Kungsleden redovisar sina fastigheter till verkligt värde (marknadsvärde) vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• externa faktorer som påverkar utbud och efterfrågan såsom konjunkturelläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav</li> <li>• kontrakts- och kundstruktur</li> <li>• Kungsledens förmåga att förädla och utveckla fastigheterna</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ett aktivt arbete med riskspridning avseende lokal- och hyresgäst-kategorier, geografi och kontraktstorlek</li> <li>• ett mål om att ha en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer</li> <li>• en genomsnittlig kontraktslängd på 5,2 år för de tio största hyresgästerna, vilket medför att förändringar i marknadshyror inte får någon omedelbar effekt på hyresintäkterna</li> <li>• medarbetare med omfattande transaktionserfarenhet</li> </ul>



Riskkategori och definition	Hantering
<p><b>IT-RISKER</b></p> <p>Kungsleden är beroende av it-system vilket betyder att störningar eller fel i kritiska system, liksom intrång och bedrägeri, kan få en negativ effekt på resultat och externa intressenters förtroende för företaget. En oförmåga att säkerställa för verksamheten ändamålsenligt systemstöd och it-infrastruktur kan ha negativ inverkan på förmågan att nå affärsmässiga mål.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nyligen genomförd upphandling och byte av driftleverantör och ny teknisk plattform samt införande av framtidssäkrad mjukvara, exempelvis MS Office 365</li> <li>• löpande uppdatering av virusskydd, penetrationstester och filtrering av mail</li> <li>• kontinuerligt förbättringsarbete, vilket resulterat i en strategi för extern datalagring samt reduktion av antalet systemkonton med höga behörigheter</li> <li>• internutbildning om hur betalningar får göras och projekt för att säkra efterlevnad av EU:s dataskyddsförordning (GDPR) har genomförts</li> <li>• en digital strategi avseende kunderbjudande, intern effektivitet och innovation togs fram och beslutades under 2017</li> </ul>
<p><b>HÅLLBARHET</b></p> <p><b>Miljö</b> Risk för föroreningar i mark, vilket ger saneringskostnader, främst i samband med exploatering då användningen av fastigheten förändras. Därutöver kan extrema väderhändelser och klimatförändringar leda till risk för skador på fastigheterna.</p> <p><b>Affärsetik och sociala förhållanden</b> Risk att oegentligheter begås mot Kungsleden av anställd personal eller leverantörer som kan skada bolagets ekonomi, varumärke och anställdas välbefinnande.</p>	<p>Kungsleden har kategoriserat samtliga fastigheter efter risken för markföroreningar och vidtar proaktiva åtgärder. I samband med förvärv kartläggs risker för markföroreningar, miljöskadligt byggmaterial och klimatrisker. Klimatförändringar hanteras genom att löpande förbättra underhåll.</p> <p>Internt styrs Kungsledens arbete av policies och riktlinjer. Externt styrs arbetet via en Uppförandekod för leverantörer. Därutöver arbetar Kungsleden aktivt med såväl intern som extern information kring det affärsetiska arbetet. Kungsleden har ett internt etiskt råd som hanterar eventuella incidenter.</p>
<p><b>FINANSIERING</b></p> <p><b>Finansiering</b> Risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor.</p> <p><b>Ränta</b> Förändringar i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultat och kassaflöde. Finansiering med kort räntebindingstid medför en osäkerhet avseende framtida finansieringskostnader. Stigande korta marknadsräntor höjer räntekostnaden för lång med rörlig ränta.</p> <p><b>Likviditet</b> Risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att klara löpande betalningsåtaganden.</p>	<p>Finanspolicy som:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• anger hur stor andel av upplåningen som får komma från en enskild långgivare respektive som får förfalla till refinansiering inom ett år</li> <li>• anger att den genomsnittliga löptiden på hela upplåningen inte ska understiga två år</li> </ul> <p>Kungsleden arbetar kontinuerligt med låneportföljens förfallostruktur och diversifiering för att begränsa finansieringsrisken och har löpande diskussioner med existerande och potentiella långgivare samt använder alternativa finansieringsformer på kapitalmarknaden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• använda räntederivat och lån med fast ränta för att öka räntebindingstiden och förutsägbarheten i den löpande räntekostnaden</li> <li>• storleken på de likvida finansiella tillgångarna och outnyttjat kreditutrymme ska tillgodose behovet av transaktionslikviditet och kraven på likviditetsreserv. Kungsleden ska vid varje tidpunkt ha en beredskap för fullföljande av minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar.</li> </ul>
<p><b>SKATT</b></p> <p>Förändringar i de regelverk som styr bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet såväl positivt som negativt, exempelvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ändrade avdragsmöjligheter för räntekostnader</li> <li>• ändrade regler vid försäljning av fastigheter och bolag som äger fastigheter</li> <li>• förändrad bolagsskattesats eller fastighetsskatt</li> </ul> <p>Även ändrad <i>tillämpning</i> av befintliga regler och föreskrifter kan få stor betydelse för fastighetsbranschen och därmed även för Kungsleden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• proaktivt arbete avseende hantering av koncernens skatterisker</li> <li>• tätt samarbete mellan finansfunktioner, förvaltningen och transaktionslaget samt tydliga integrerade rutiner och kontroller</li> <li>• kontinuerlig kommunikation med styrelsen och revisionsutskottet kring skatterisker och processerna för dessa</li> <li>• analys av komplexa skattefrågor tillsammans med externa rådgivare</li> <li>• att fastighetsskatten i normalfallet vidaredebiteras hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor bärs av fastighetsägaren</li> </ul>



# BOLAGSS

CITAT FRÅN STYRELSEN:

*”I Kungsleden präglas bolagsstyrningsarbetet av engagemang, öppet diskussionsklimat och gedigen förståelse för bolagets verksamhet.”*

# STYRNING

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga långsiktiga värden för aktieägarna. Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning fokuserar Kungsleden på det som är viktigast och därmed begränsas riskerna i verksamheten.

Kungsleden har som börsbolag en bolagsstyrning som uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valberedningen. Dessa dokument finns tillgängliga på Kungsledens webbplats. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelse, vd-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, instruktioner för styrelsens utskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

## TILLÄMPNING AV KODEN

Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara" redovisar Kungsleden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2017 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

## 1. ÅRSSTÄMMA

På årsstämman behandlas de frågor som följer av Kungsledens bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Kungsledens bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen. En aktieägare i Kungsleden, Gösta Welandson med bolag, äger aktier som direkt eller indirekt representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Gösta Welandson med bolag har per den 31 december 2017 ett innehav om 14,9 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2016 hölls den 25 april 2017. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse, val av Ernst & Young AB som revisor, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt val av valberedning. Stämman bemyndigade även styrelsen att besluta om återköp av egna aktier. Bemyndigandet har inte nyttjats av styrelsen. Styrelsens ordförande och bolagets vd redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2016. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2017 kommer att äga rum den 26 april 2018 på Kungsledens huvudkontor på Warfvinges väg 31 i Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens webbplats.

Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska. Styrelsen har med hänsyn till Kungsledens ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart ansett att övrigt material inför stämman endast ska tillhandahållas på svenska. Av samma skäl erbjuds inte heller distansdeltagande eller simultantolkningar av

stämmoförhandlingar. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av vd:s anförande samt protokoll från stämman att finnas tillgängliga på Kungsledens webbplats.

*Läs mer om Kungsledens årsstämma på [www.kungsleden.se/bolagsstammor](http://www.kungsleden.se/bolagsstammor)*

## 2. EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Den 6 mars 2017 höll Kungsleden en extra bolagsstämma.

Den extra bolagsstämman beslutade godkänna styrelsens beslut om nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare varigenom styrelsen bemyndigades att fastställa de slutliga villkoren för emissionen. På den extra bolagsstämman närvarade sex av styrelsens sju ledamöter.

*Läs mer om Kungsledens extra bolagsstämma på <http://www.kungsleden.se/om-kungsleden/bolagsstyrning/bolagsstammor/>*

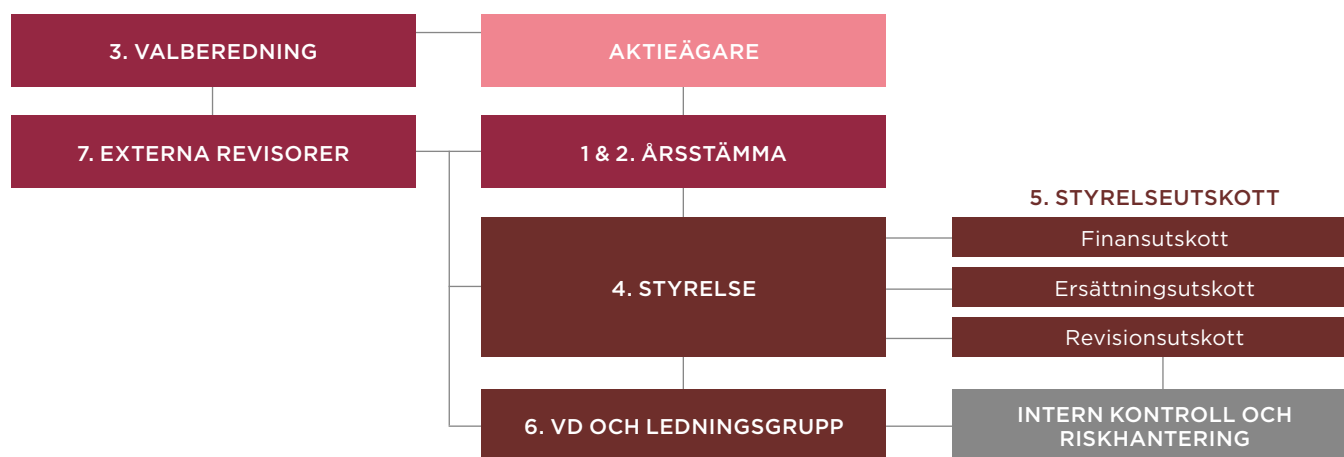
## 3. VALBEREDNING

Valberedningen lämnar förslag till val av styrelse och dess ordförande, arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna samt val av ordförande på årsstämman. Valberedningen lämnar även förslag till val av revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägares intressen. Valberedningen tillämpar Kodens bestämmelser om styrelsens sammansättning och har som mångfaldspolicy att tillämpa regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Instruktionen för valberedningens arbete finns tillgänglig på bolagets webbplats.

Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman för en period som sträcker sig till och med nästkommande årsstämma. Valberedningen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter. Tre av ledamöterna ska representera de aktieägare som den 31 januari är bland de röstmässigt största ägarna och som dessutom önskar delta i valberedningsarbetet samt styrelsens ordförande. Sker väsentliga förändringar i ägarbildningen kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. Minst en av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolagets aktieägare på sätt som anges i Koden. Valberedningens sammansättning offentliggörs så snart valberedningen utsetts.

På årsstämman 2017 valdes Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Göran Larsson, Krister Hjelmstedt samt Martin Jonasson till ledamöter i valberedningen. Göran Larsson ingår även i valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande. Till valberedningens ordförande utsågs Eva Gottfridsdotter-Nilsson.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det genom att skicka e-post eller brev till valberedningen. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.



Exempel på externa regelverk som påverkar styrningen av Kungsleden:

- Aktiebolagslagen
- Redovisningslagstiftning, bland annat årsredovisningslagen och IFRS
- Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning

Exempel på interna regelverk som påverkar styrningen av Kungsleden:

- Bolagsordning
- Styrelseinstruktioner och arbetsordningar
- Interna riktlinjer och policydokument

## Valberedningen

Sammansättning i mars 2018

- Eva Gottfridsdotter-Nilsson, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning, ordförande
- Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag, tillika styrelseordförande i Kungsleden
- Krister Hjelmsedt, nominerad av Olle Florén med bolag
- Martin Jonasson, nominerad av Andra AP-fonden

För ytterligare information om valberedningen hänvisas till [www.kungsleden.se/om-kungsleden/bolagsstyrning/valberedning/](http://www.kungsleden.se/om-kungsleden/bolagsstyrning/valberedning/)

## 4. STYRELSE

Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen.

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och eventuella suppleanter utses på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På årsstämman 2017 omvaldes Göran Larsson, Charlotte Axelsson, Joachim Gahm, Liselotte Hjorth, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Ingalill Berglund nyvaldes som styrelseledamot. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Göran Larsson till ordförande. Alla styrelsens ledamöter anses vara beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen medan en av styrelsens ledamöter anses vara beroende i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

### Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag, inklusive Koden samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investeringar samt finansiering. Styrelsen ansvarar för att löpande följa upp verksamheten och säkerställa att riktlinjer samt organisation och ledning är ändamålsenliga, att hållbarhetsfrågor beaktas och att den interna kontrollen är god.

Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledaråterväxten.

Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn kvalitet i den finansiella rapporteringen. Det sker bland annat genom instruktioner för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen, genom kommunikationspolicyn samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från revisorer eller revisionsutskottet.

Årsredovisning, halvårsrapporten samt bokslutskommunikén behandlas och godkänns av styrelsen. Styrelsen har genom åren valt att delegera till bolagsledningen att avge delårsrapporterna för första och tredje kvartalet, samt att säkerställa kvaliteten i finansiella presentationer och pressmeddelanden.

### Ordförandes ansvar

Styrelseordföranden leder arbetet i styrelsen och ska se till att styrelsens beslut verkställs. Ordföranden företräder även bolaget i ägarrelaterade frågor.

Ordföranden har en löpande dialog med vd:n och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

### Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar utifrån en arbetsordning som fastställs årligen. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive vd:ns ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske samt dagordningen för dessa möten. Styrelsen antar även instruktioner för arbetet i styrelseutskotten och anger formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsen ska sammanträda minst nio gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen sänds i förväg till samtliga ledamöter.

I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska se till att Kungsledens revisorer minst en gång per år personligen närvarar och för styrelsen presenterar sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll.

Möjlighet att lämna förslag till styrelsen finns via e-post till [styrelsen@kungsleden.se](mailto:styrelsen@kungsleden.se)

## Styrelsens arbete under 2017

Under 2017 sammanträdde styrelsen 14 gånger, där tre av mötena var föranledda av nyemissionen. Dessutom hölls möten per capsulam vid två tillfällen i samband med köp- och försäljningsfrågor och nyemissionsformalia. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen på nästa sida. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, organisation, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, värdering av fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets vd, vvd/ekonomi- och finansdirektör och juridikansvarig, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

## Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner. Utvärderingen syftar till att säkerställa väl fungerande processer för informationsinsamling, rapportering, analys, planering och beslutsfattande. Utvärderingen syftar även till att säkerställa att styrelsen har nödvändig kompetens. Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör underlag för nomineringsarbetet.

Utvärderingen 2017 genomfördes med hjälp av det externa rådgivningsföretaget Nordic Investor Services, som sedan ett antal år tillbaka tillhandahåller styrelseutvärderingstjänster till Kungsledens styrelse. Utvärderingen 2017 bestod av ett utifrån bolagets verksamhet specialanpassat webbaserat frågeformulär. Ett antal centrala områden granskades. De viktigaste av dessa var styrelsens sammansättning och expertis, dynamiken bland styrelseledamöterna, Kungsledens fortsatta utveckling med fokus på strategiarbetet samt styrelsens framtida utmaningar. Resultatet sammanställdes sedan av Nordic Investor Services och presenterades av styrelsens ordförande på styrelsemötet i december. Resultatet av utvärderingen visar att styrelsen arbetar effektivt och har en bred erfarenhet och god kompetensbas. Klimatet är öppet och det finns en stor tillit mellan styrelsens ledamöter. Samtliga styrelseledamöter arbetar effektivt och visar stort engagemang i sina roller.

## Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman.

BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2017 (KRONOR)	Ordförande	Ledamot
Styrelse	475 000	220 000
Utskott	40 000	40 000

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2017 ska Kungsleden till-

lämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera de ledande befattningshavarna att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga, enkla och mätbara.

Ersättningen till de ledande befattningshavarna ska i normalfallet bestå av en fast och en rörlig del. Den rörliga delen ska baseras på den ledande befattningshavarens prestation i förhållande till i förväg fastställda mål eller kopplas till Kungsledens akties totalavkastning samt ha ett förutbestämt tak. Den fasta lönen till ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar, erfarenhet och prestation. Storleken på ersättningar som utgått för 2017 framgår av not 7.

På årsstämman 25 april 2017 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som även omfattade ett långsiktigt incitamentsprogram med koppling till aktiens totalavkastning. Då två stora privata aktieägare under september har utfärdat köpoptioner på Kungsledens aktier till de ledande befattningshavarna har styrelsen inte infört ett långsiktigt incitamentsprogram. För årsstämman 26 april 2018 föreslås därför ändringar i riktlinjerna genom att det långsiktiga incitamentsprogrammet utgår och det maximala utfallet från STI-programmet för vd och vvd:ar samtidigt återställs till 75 procent av den fasta lönen.

## 5. STYRELSEUTSKOTT

Styrelsen har inom sig inrättat finans-, revisions- respektive ersättningsutskott, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område. Arbetet sker utifrån framtagna instruktioner för respektive utskott. Styrelsen utser ledamöterna till utskotten inom sig.

### Finansutskottet

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.

Finansutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Liselotte Hjorth (ordförande), Joachim Gahm och Ingaliill Berglund. Under 2017 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens vvd/ekonomi- och finansdirektör, finanschef och en bolagsjurist närvarat.

### Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungsledens interna kontroll- och styrsystem och kvalitetssäkring av

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2016		Styrelse	Finansutskott	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Göran Larsson	O	14/16		3/3	3/5
Charlotte Axelsson		14/16			5/5
Joachim Gahm		16/16	6/6		
Liselotte Hjorth		15/16	O	6/6	
Lars Holmgren <sup>1</sup>		8/8	0/1		1/1
Kia Orback Pettersson		16/16		3/3	
Charlotta Wikström		15/16		O	3/3
Ingaliill Berglund <sup>2</sup>		7/8	4/5		O

O - ordförande i styrelse/utskott

1 Styrelseledamot fram till årsstämman 2017

2 Styrelseledamot från och med årsstämman 2017

den externa finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår även valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisorer liksom förslag på revisorsarvodet.

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Ingalill Berglund (ordförande), Charlotte Axelsson och Göran Larsson. Under 2017 har utskottet sammanträtt vid fem tillfällen. Vid sammanträdena har Kungslidens vvd/ekonomi- och finansdirektör, ekonomichef samt bolagets externa revisor närvarat.

### Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet lägger 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.

Ersättningsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Charlotta Wikström (ordförande), Göran Larsson och Kia Orback Pettersson. Under 2017 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen.

## 6. LEDNINGSGRUPP

Bolagsledningen utgörs av en ledningsgrupp som per mars 2018 består av bolagets vd, vvd/ekonomi- och finansdirektör, vvd/chef fastighetsinvesteringar, fastighetsutvecklingschef, fastighetschefer, kommunikations- och marknadschef samt juridikansvarig. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsliden och bereder tillsammans med vd ärenden för styrelsen. Vd fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för vd-instruktionen efter samråd med ledningsgruppen.

### Verkställande direktör

Kungslidens vd ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten. Vd utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av vd-instruktionen framgår bland annat att vd är ansvarig för bolagets förvaltning, styrelserapportering samt frågor som kräver beslut av eller anmälan till styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapporter och årsredovisning, beslut om större köp, försäljningar, större investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av större lån eller garantier över viss nivå.

## 7. EXTERNA REVISORER

De externa revisorerna granskar styrelsens och vd:ns förvaltning av Kungsliden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. Ernst & Young AB valdes vid årsstämman 2017 till revisorer för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2017. Auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig är huvudansvarig revisor. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2017 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 4 Mkr (3).

## INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras.

Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

### Kontrollmiljö

Kungslidens interna kontroll vilar på den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen.

### Riskbedömning

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Kungsliden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget löper i sin finansiella rapportering.

En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser samt IT-system.

Exempel på styrdokument är det verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram. De används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag för värderingar.

### Kontrollaktiviteter

Kungsliden har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processororienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigerar fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

### Information och kommunikation

Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid varje ordinarie styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen en gång om året.

Kungsliden har en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelse eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler.

All information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Vd samt vvd är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

### Uppföljning

Styrelsen begär från företagsledningen kontinuerligt bedömningar av risker i verksamheten. Resultaten sammanställs i rapporter och redovisas för revisionsutskottet.

Den interna kontrollen bedöms vara god och ändamålsenlig för en organisation av Kungslidens storlek. Kungsliden har ingen internrevisionsfunktion.

# STYRELSE



Stående: Liselotte Hjorth, Kia Orback Pettersson, Charlotte Axelsson och Joachim Gahm,  
Sittande: Charlotta Wikström, Ingalill Berglund och Göran Larsson.

## GÖRAN LARSSON STYRELSEORDFÖRANDE

Född 1944, fil pol mag.  
Invald i styrelsen 2013. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Hestra-Handsken AB och Mappa Invest AB. Styrelseledamot i African Nuts & Seeds AB och Heliospectra AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. Innehar 30 000 aktier i Kungsleden.

## CHARLOTTE AXELSSON STYRELSELEDAMOT

Född 1948, förvaltningssektion.  
Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Vasallen AB, ED Bygg Sverige AB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Slättö Projektutveckling AB. Styrelseledamot i Slättö Förvaltning AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 10 000 aktier i Kungsleden.

## INGALILL BERGLUND STYRELSELEDAMOT

Född 1964, högskolestudier.  
Invald i styrelsen 2017. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB, Veidekke ASA, Axfast AB, Bonnier Fastigheter AB, Balco Group AB, Juni Strategi och Analys AB samt Stiftelsen Danviks Hospital. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 7 246 aktier i Kungsleden.

## JOACHIM GAHM STYRELSELEDAMOT

Född 1964, civilekonom.  
Invald i styrelsen 2011. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Arise AB och Sustainable Growth Capital AB. Styrelseledamot i Catella AB och S & A Sverige AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 3 199 aktier i Kungsleden.

## LISELOTTE HJORTH STYRELSELEDAMOT

Född 1957, Ekonomie kandidatexamen.  
Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i White Intressenter AB. Styrelseledamot i Ativo Finans AB, East-nine AB, Hoist Finance AB och Rikshem AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 10 866 aktier i Kungsleden.

## KIA ORBACK PETERSSON STYRELSELEDAMOT

Född 1959, civilekonom.  
Invald i styrelsen 2010. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsaktiebolaget Riksdalen, Mediaplanet International AB, St Eriks Vårdbolag AB och Teracom Group AB. Styrelseledamot i JM AB, Odd Molly International AB och Visual Art Sweden AB. Styrelseordförande i den ideella föreningen Friskis&Svettis Riks. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 7 266 aktier i Kungsleden.

## CHARLOTTA WIKSTRÖM STYRELSELEDAMOT

Född 1958, civilekonom.  
Invald i styrelsen 2009. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Floréna Fastighets AB, Kampanilen Förvaltnings AB, African Nuts & Seeds AB, Ekbacken Fastigheter AB, Stardust Holding AB och Forsen Group AB. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 2 616 556 aktier i Kungsleden.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2017 och inkluderar närstående fysiska och juridiska personers innehav.



# LEDNING



Stående: Anders Kvist, Marie Mannholt, Sven Stork, Biljana Pehrsson, Mats Eriksson, Ulrica Sjöswärd och Malin Axland.  
Sittande: Frida Stannow Lind och Ylva Sarby Westman.

## **BILJANA PEHRSSON, VD**

Född 1970. Anställd sedan 2013. Tidigare erfarenhet: vvd/Head of Real Estate på East Capital Private Equity, vd Centrumutveckling, styrelseledamot i Kungsliden åren 2011-2013. Innehar 60 000 aktier i Kungsliden samt 15 000 aktier inom ramen för kapitalförsäkring som avser pensionsdepå. Innehar även 100 000 köpoptioner.

## **ANDERS KVIST, VVD OCH EKONOMI/ FINANSIDIREKTÖR**

Född 1958. Anställd sedan 2012. Tidigare erfarenhet: Head of Group Treasury på SEB, ansvarig för kapitalförvaltningsverksamheten inom DnB och Skandia samt vd Skandia Liv. Innehar 48 399 aktier i Kungsliden. Innehar även 85 000 köpoptioner.

## **YLVA SARBY WESTMAN, VVD OCH CHEF FASTIGHETSINVESTERINGAR**

Född 1973. Anställd sedan 2009. Tidigare erfarenhet: vvd på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB. Innehar 8 799 aktier i Kungsliden.

## **MARIE MANNHOLT, KOMMUNIKATIONS- OCH MARKNADSCHEF**

Född 1966. Anställd sedan 2014. Tidigare erfarenhet: Senior konsult inom fastighetsutveckling på Mannholt Consulting, marknadschef/senior projektledare på Centrumutveckling, marknadschef på BMW/Rover, regionchef på Volvo Personbilar. Innehar 2 666 aktier i Kungsliden. Innehar även 10 000 köpoptioner.

## **FRIDA STANNOW LIND, FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF**

Född 1967. Anställd sedan 2010, i nuvarande befattning sedan 2013. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef på Drott, Investment Manager på Niam, fastighetsutvecklingschef på Ebab. Innehar 3 519 aktier i Kungsliden. Innehar även 20 000 köpoptioner.

## **SVEN STORK, FASTIGHETSCHEF STOCKHOLM**

Född 1967. Anställd sedan 2014. Tidigare erfarenhet: Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB. Innehar 360 aktier i Kungsliden. Innehar även 25 000 köpoptioner.

## **ULRICA SJÖSWÄRD, FASTIGHETSCHEF GÖTEBORG/MALMÖ**

Född 1974. Anställd sedan 2017. Tidigare erfarenhet: Marknadsområdeschef på Platzer Fastigheter AB, Regionchef ICA Fastigheter AB. Innehar 3 800 aktier i Kungsliden. Innehar även 25 000 köpoptioner.

## **MATS ERIKSSON, FASTIGHETSCHEF MÅLARDALEN**

Född 1963. Anställd sedan 2015. Tidigare erfarenhet: Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, Chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, Affärsområdeschef NIAM AB och Fastighetschef Siab AB. Innehar 0 aktier i Kungsliden. Innehar 10 000 köpoptioner.

## **MALIN AXLAND, JURIDIKANSVARIG**

Född 1974. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013. Tidigare erfarenhet: Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, tingsnotarie i Huddinge tingsrätt. Innehar 2 266 aktier i Kungsliden. Innehar även 5 000 köpoptioner.

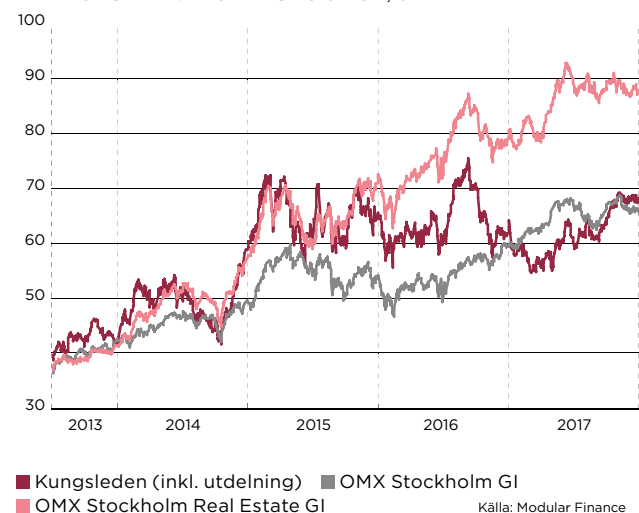
Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2017 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.

# KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till drygt 13 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie vid årets början var 56,52 kronor och vid fjärde kvartalets utgång 59,50 kronor. Lägsta kurs under året noterades den 14 mars och var 49,04 kronor. Den högsta kursen noterades den 30 oktober och var 60,50 kronor.

AKTIENS TOTALAVKASTNING 2013-2017, SEK



## AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

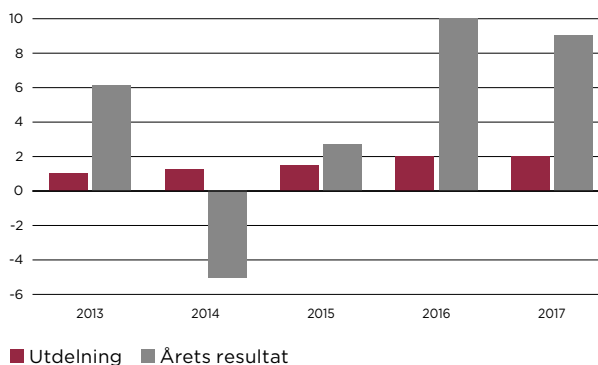
Under första halvåret genomfördes en nyemission med företräde för befintliga aktieägare. Genom nyemissionen ökade det egna kapitalet med sammanlagt 1 599 Mkr efter avdrag för emissionskostnader om 39 Mkr. Aktiekapitalet ökade med 15 166 895,83 kronor till 91 001 375,83 kronor. Antalet stamaktier ökade genom nyemissionen med 36 400 550 till 218 403 302.

Under året omsattes 251,8 miljoner (16,7) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 13,6 miljarder kronor (9,6). Nasdaq Stockholm stod för 52 procent av all handel i Kungsledenaktien (51), medan andra marknadsplatser såsom BATS, LSE och Boat stod för resterande del av handeln.

## UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy, som började gälla från och med 2015, innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2017 minskade förvaltningsresultatet endast marginellt trots betydande resultatbortfall från avyttring av icke-strategiska fastigheter. Detta i kombination med förbättrade utsikter för förvaltningsresultatets utveckling från och med 2018 gör att styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,20 kronor per aktie för 2017 att jämföra med de 2,00 kronor per aktie som utdelades för föregående år.

VINST OCH UTDELNING PER AKTIE 2013-2017, SEK



## NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Utdelning, kr <sup>1</sup>	2,00	2,00
Aktiens totalavkastning, %	8,8	-1,2
Aktiens direktavkastning, %	3,4	3,5
Förvaltningsresultat, kr <sup>2</sup>	4,66	5,31
Periodens resultat, kr <sup>2,3</sup>	9,03	10,01
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr <sup>2,3</sup>	4,45	5,05
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr <sup>3</sup>	71,87	69,32
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr <sup>3</sup>	70,63	65,73
Eget kapital, kr <sup>3</sup>	64,98	61,12
Börskurs <sup>2</sup>	59,50	56,52

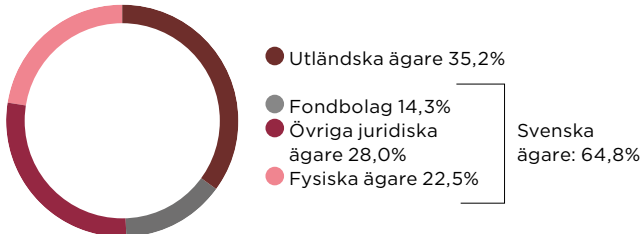
1. Avser under perioden betald utdelning.
2. Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissions-elementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.
3. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv. Se sid 24 för mer information.

## AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2017 uppgick till 23 009 (23 827). De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 39,9 procent (33,7) av kapital och röster. Största aktieägare är Gösta Welandson och bolag, vars innehav under året ökat till 14,9 procent (14,2).

Andelen utländska aktieägare uppgick vid årsslutet till 35,2 procent och andelen svenska aktieägare till 64,8 procent.

### ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2017



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

### AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2017

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	32 542 023	14,9%
Länsförsäkringar Fonder	8 779 525	4,0%
Handelsbanken Fonder	7 435 068	3,4%
Olle Florén med bolag	6 600 797	3,0%
BNP Paribas Investment Partners	6 037 735	2,8%
Vanguard	5 739 268	2,6%
BlackRock	5 587 617	2,6%
Andra AP-fonden	5 503 966	2,5%
Norges Bank	4 667 547	2,1%
TR Property Investment Trust	4 230 553	1,9%
<b>Summa 10 största aktieägarna</b>	<b>87 124 099</b>	<b>39,9%</b>
Utländska aktieägare, övriga	50 670 924	23,2%
Svenska aktieägare, övriga	80 608 279	36,9%
<b>Totalt</b>	<b>218 403 302</b>	<b>100,0%</b>

Källa: Modular Finance

# FYRA SKÄL ATT ÄGA AKTIER KUNGSLEDEN

## FINANSIELL STABILITET

Kungshöjden har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, hög soliditet och hög räntetäckningsgrad. Moody's har gett oss kreditbetyget Ba1 med "Positive Outlook".

SOLIDITET 31 DEC 2017

45%

Läs mer på sidorna 24 & 58-59

## LÅNGSIKTIGHET OCH GEOGRAFISK KONCENTRATION

Vi är långsiktiga ägare till ett fastighetsbestånd som är koncentrerat till marknader med hög efterfrågan på lokaler – 82 procent finns i våra utvalda tillväxtmarknader per den 31 december 2017: Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås.

*82% av totala fastighetsbeståndet på fyra prioriterade tillväxtmarknader i slutet av 2017.*

Läs mer på sidan 28

## VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Kungshöjdens nya fastighetsportfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande investeringar. Genom investeringar höjs successivt kvaliteten i beståndet och intjäningsförmågan stärks. Vårt värdeskapande investeringsprogram för 2017-2019 uppskattas till 3 miljarder kronor. Målet är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR = internal rate of return) på minst 9 procent eller, mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost), minst 6 procent.

UNDER 2017  
INVESTERADES TOTALT:

925 MKR

Läs mer på sidorna 44-47

## HÅLLBAR UTVECKLING OCH KLUSTERSTRATEGI

Vår klusterstrategi innebär att vi tillsammans med andra lokala aktörer utvecklar attraktiva och hållbara miljöer, vilket gynnar såväl Kungshöjden som hyresgästerna och samhället i stort. Genom förvaltning och utveckling med fokus på minimerad klimatpåverkan minskar vi successivt vår energiförbrukning och vårt avfall. Vi är också stolta över att som ett av börsens mest jämställda bolag vara förebilder på detta viktiga område. Aktiviteter inom hållbar utveckling är integrerat i alla delar av vår affärsverksamhet.

ANDEL AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
SOM TILLHÖR ETT KLUSTER

2012: 23%

2017: 66%

Läs mer på sidorna 20-22 & 36

---

# FINANSIELLA RAPPORTER

---

## 73 FLERÅRSÖVERSIKT

### KONCERNEN

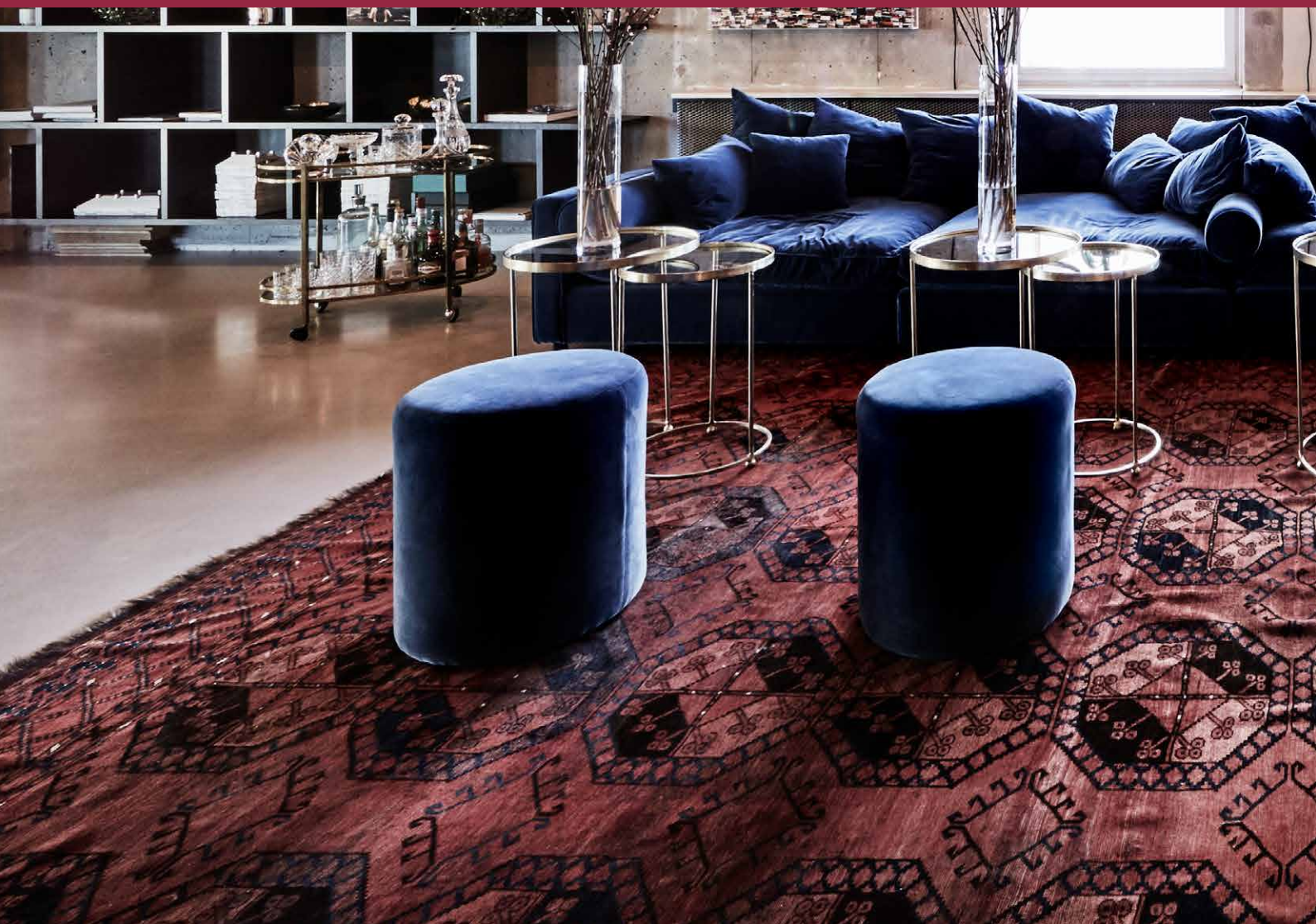
- 74 Resultaträkning
- 76 Rapport över finansiell ställning
- 78 Rapport över förändringar i eget kapital
- 78 Rapport över kassaflöden
- 80 Noter

## MODERBOLAGET

- 94 Resultaträkning
- 94 Förslag till vinstdisposition
- 95 Balansräkning
- 96 Rapport över förändringar i eget kapital
- 96 Rapport över kassaflöden
- 97 Noter

## 101 ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

- 102 REVISIONSBERÄTTELSE
- 106 DEFINITIONER OCH ORDLISTA
- 117 INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA



# FLERÅRSÖVERSIKT

Resultaträkningar, Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
	Omräknad <sup>5</sup>				
Intäkter	2 323	2 430	2 314	2 193	1 669
Fastighetskostnader	-785	-827	-769	-703	-538
<b>Driftnetto</b>	<b>1 538</b>	<b>1 602</b>	<b>1 545</b>	<b>1 491</b>	<b>1 131</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-120	-112	-106	-101	-115
Finansnetto	-433	-500	-473	-660	-575
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>985</b>	<b>990</b>	<b>966</b>	<b>730</b>	<b>441</b>
Resultat från försäljning Nordic Modular	-	-	24	-	-
Resultat från fastighetsförsäljningar	-6	32	11	73	8
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 417	1 659	970	930	48
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	85	-321	176	-427	425
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 481</b>	<b>2 360</b>	<b>2 147</b>	<b>1 306</b>	<b>922</b>
Skatt	-575	-492	-1 642	-1 965	-169
<b>Årets resultat, kvarvarande verksamhet</b>	<b>1 906</b>	<b>1 869</b>	<b>505</b>	<b>-659</b>	<b>754</b>
<i>Avvecklad verksamhet</i>					
Nordic Modular, netto efter skatt	-	-	-	63	84
Nedskrivning Nordic Modular	-	-	-	-157	-
Hemsö-innehav, netto efter skatt	-	-	-	-	24
<b>Årets resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet<sup>1</sup></b>	<b>1 906</b>	<b>1 869</b>	<b>505</b>	<b>-753</b>	<b>862</b>
<b>Rapporter över finansiell ställning, Mkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Omräknad <sup>5</sup>				
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	30 974	29 533	27 470	19 612	20 338
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	-	-	1 509
Rörelsefastigheter	-	-	-	-	22
Övriga anläggningstillgångar	28	32	21	49	490
Övriga kortfristiga fordringar	231	231	232	141	286
Derivat	-	-	49	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	-	-	1 428	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	-	-	372	-
Kassa och bank	313	57	441	1 437	323
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 546</b>	<b>29 854</b>	<b>28 213</b>	<b>23 040</b>	<b>22 968</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	14 192	11 123	9 333	9 102	8 453
Räntebärande skulder	15 153	16 511	17 456	11 313	12 879
Räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	362	-
Derivat	171	653	395	1 134	708
Ej räntebärande skulder	2 029	1 567	1 028	662	929
Ej räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	467	-
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>31 546</b>	<b>29 854</b>	<b>28 213</b>	<b>23 040</b>	<b>22 968</b>
<b>Nyckeltal, Mkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Omräknad <sup>5</sup>				
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Direktavkastning, % <sup>2</sup>	5,1	5,6	6,6	7,5	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	90,6	90,6	91,5	93,2
Överskottsgrad, % <sup>3</sup>	66,3	66,2	69,0	68,0	67,8
<b>FINANSIELLA</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	5,2	5,8	6,6	5,2
Avkastning på eget kapital, %	15,1	18,0	5,5	Neg.	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0	2,9	2,2	1,9
Soliditet, %	45,0	37,3	33,1	39,5	36,8
Belåningsgrad, % <sup>2</sup>	47,9	55,7	61,9	52,2	61,7
<b>DATA PER AKTIE</b>					
Utdelning (betald), kr	2,00	2,00	1,50	1,25	1,00
Förvaltningsresultat, kr <sup>4</sup>	4,66	5,31	5,18	4,90	3,15
Årets resultat, kr <sup>4</sup>	9,03	10,01	2,71	-5,05	6,15
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr <sup>4</sup>	4,45	5,05	4,83	5,10	3,56
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	71,87	69,32	56,76	57,18	68,35
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	70,63	65,73	55,07	51,66	64,27

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Exklusive modulbyggnader och rörelsefastigheter Nordic modular

3. Definitionen för överskottsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sidorna 106-107 för aktuella definitioner

4. Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

5. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppsjuten skatt vid förvärv. Se sid 80 för mer information.

Generell definitionslista finns på sidorna 106-107.

## RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

Mkr	Not	2017	2016
			Omräknad <sup>2</sup>
Hysesintäkter	5	2 319	2 422
Övriga intäkter		4	7
Fastighetskostnader	8	-785	-827
<b>Driftnetto</b>		<b>1 538</b>	<b>1 602</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	6, 7, 8	<b>-120</b>	<b>-112</b>
<b>Finansnetto</b>			
Finansiella intäkter	9	1	1
Räntekostnader	9	-398	-467
Övriga finansiella kostnader	9	-36	-34
		<b>-433</b>	<b>-500</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>985</b>	<b>990</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Resultat från fastighetsförsäljningar		-6	32
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	13	1 417	1 659
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	9	85	-321
		<b>1 496</b>	<b>1 370</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 481</b>	<b>2 360</b>
<b>Skatt</b>			
Aktuell skatt	10	0	0
Uppskjuten skatt	10	-575	-491
		<b>-575</b>	<b>-492</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>1 906</b>	<b>1 869</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning</b>	11	<b>9,03</b>	<b>10,01</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - KONCERNEN

Mkr	2017	2016
		Omräknad <sup>2</sup>
Årets resultat	1 906	1 869
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	1	1
<b>Årets totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>1 907</b>	<b>1 869</b>

1. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppsjuten skatt vid förvärv. Se sid 80 för mer information.

---

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

---

Årets resultat uppgick till 1 906 Mkr (1 869). Driftnettot minskade något till 1 538 Mkr (1 602) främst hänförligt till att ett antal icke-strategiska fastigheter avyttrades. Minskningen i förvaltningsresultatet blev dock enbart 5 Mkr, 985 Mkr (990), tack vare en stor förbättring av finansnettot.

## **FASTIGHETSFÖRVALTNING**

Hyresintäkterna uppgick till 2 319 Mkr (2 422). Minskningen mot föregående år förklaras främst av bortfall av hyresintäkter från avyttrade fastigheter med 152 Mkr, som till viss del vägdes upp av tillkommande hyresintäkter från tillträdde fastigheter med 41 Mkr. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 50 Mkr, eller 2,4%, om man undantar bortfallande hyresgarantier från fastigheter som förvärvats tidigare år om 31 Mkr. Tomställen av projektfastigheter drog ned hyresintäkterna i denna kategori med 10 Mkr.

Övriga intäkter i resultaträkningen består av intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal – främst intäkter från förtidslösen av hyresavtal och försäkringsersättningar – och uppgick till 4 Mkr (7).

Fastighetskostnaderna, där kostnaderna för fastighetsadministration utgjorde 118 Mkr (113), minskade till 785 Mkr (827). Avyttrade fastigheter bidrog till 40 Mkr av minskningen, vilket till 9 Mkr vägdes upp av ökade kostnader från tillträdde fastigheter. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter minskade fastighetskostnaderna med 3 Mkr och för projektfastigheter bidrog tomställen att kostnaderna minskade fastighetskostnaderna med 8 Mkr.

## **FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -120 Mkr (-112). Ökningen beror främst på att kostnader för införandet av outsourcing av den ekonomiska administrationen per årsskiftet 2017/2018 belastade årets resultat med 10 Mkr.

## **FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Finansnettot uppgick till -433 Mkr (-500). Löpande räntekostnad för lån sjönk med 27 Mkr, främst beroende på att lånevolymen var i genomsnitt 1,4 Mdkr lägre än förra året. Dessutom har kostnaden för räntesäkring gått ned efter lösen av långa ränteswappar under året. Detta bidrar till att snitträntan har fortsatt att sjunka för att nu ligga på 2,4 procent (2,9).

## **VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1 411 Mkr (1 691) inklusive resultat från fastighetsförsäljningar om -6 Mkr (32). Avkastningskravet i värderingarna har sjunkit från 6,1 procent till 5,8 procent under året där ungefär hälften av nedgången beror på förändringar i fastighetsportföljens struktur till följd av framförallt avyttringar. Även förbättrade driftnetton var en viktig orsak till den realiserade värdeuppgången.

De realiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 85 Mkr (-321). Värdeförändringarna förklaras av löpande räntebetalningar i ränteswapparna om 149 Mkr och en nedgång i de längre marknadsräntorna med en negativ effekt om 64 Mkr.

## **SKATT**

Årets skattekostnad uppgick till -575 Mkr (-492). Skattekostnaden har påverkats med -42 Mkr i samband med försäljning av fastigheter där skattekostnad och lämnade avdrag för uppskjuten skatt översteg det belopp som var avsatt för uppskjuten skatt. Detta vägs till viss del upp av en positiv effekt på 9 Mkr avseende avdragsgilla emissionskostnader som inte belastat resultatet före skatt. I övrigt är skattekostnaden i princip 22 procent av resultat före skatt.

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - KONCERNEN

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
			Omräknad <sup>1</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella tillgångar	12	9	11
Fastigheter	13	30 974	29 533
Inventarier	14	7	9
Andra långfristiga fordringar	15, 21	12	12
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 002</b>	<b>29 566</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	21	20	26
Övriga fordringar	21	90	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121	132
Kassa och bank		313	57
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>544</b>	<b>288</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 546</b>	<b>29 854</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		91	76
Övrigt tillskjutet kapital		4 506	2 922
Andra reserver		4	3
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		9 591	8 122
<b>Summa eget kapital</b>	16	<b>14 192</b>	<b>11 123</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 20, 21	10 150	13 702
Övriga räntebärande skulder	17, 20, 21	3 096	1 230
Derivat	17, 21	171	653
Uppskjuten skatteskuld	10	1 333	841
Avsättningar	18	12	12
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 762</b>	<b>16 438</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 21	927	26
Övriga räntebärande skulder	17, 21	980	1 553
Leverantörsskulder	21	235	195
Skatteskulder		0	6
Övriga skulder	19, 21	12	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		437	501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	20	<b>2 591</b>	<b>2 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 546</b>	<b>29 854</b>

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppsjuten skatt vid förvärv. Se sid 80 för mer information.

För information om koncernens säkerställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 22.



# KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Fastighetsbeståndets bokförda värde fortsatte att öka under året, trots att fastigheter för 1,7 miljarder kronor avyttrades. Genomförda investeringar, tillträdde förvärv och positiva värdeförändringar bidrog till denna ökning. Det egna kapitalet ökade till 14 192 Mkr (11 123) till följd av såväl en nyemission som ett starkt resultat. Soliditeten stärktes rejält under året och uppgick vid årets utgång till 45 procent (37).

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2017 av 222 fastigheter (269). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 159 tkvm (2 580) och fastigheterna hade ett redovisat värde om 30 974 Mkr (29 553).

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	2017	2016
Fastigheter vid årets början	29 533	27 470
Byte av redovisningsprincip	-	364
Tillträdde förvärv	790	238
Investeringar	925	609
Frånträdde avyttringar	-1 692	-806
Orealiserade värdeförändringar	1 417	1 658
<b>Fastigheter vid årets slut</b>	<b>30 974</b>	<b>29 533</b>

## UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 1 333 Mkr (841). Fordringarna uppgick till 521 Mkr (629) och avsåg i huvudsak värderade underskottsavdrag om 478 Mkr (479) samt skatt på redovisat undervärde på räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 854 Mkr (1 470) och avsåg fastigheter avseende skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt restvärde. Principen för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv av fastighet via bolag har ändrats under året med retroaktiv tillämpning, vilket medfört att den uppskjutna skatteskulden har ökat med 80 Mkr per 2016-12-31 jämfört med tidigare rapporterade värden. Uppskjuten skatteskuld redovisas inte på hela den temporära skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt restvärde på grund av särskilda regler för redovisning av uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv.

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 14 192 Mkr (11 123) eller 65 kronor (61) per aktie, motsvarande en soliditet på 45 procent (37). Den stora ökningen i eget kapital kommer dels från nyemissionen under våren 2017 och dels från ett starkt resultat.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Låneportföljen vid årets utgång uppgick till 15 153 Mkr (16 511). Minskningen beror till största delen på avyttrade fastigheter och nyemission.

Räntebärande skulder, Mkr	2017	2016
Skulder vid årets början	16 511	17 456
Upptagna lån	2 944	2 808
Amortering	-4 302	-3 753
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>15 153</b>	<b>16 511</b>

Genomsnittlig återstående löptid för utnyttjade lån uppgick vid årets utgång till 4,7 år (4,2). Per den 31 december uppgick disponibla medel inklusive outnyttjade kreditfaciliteter till 1 458 Mkr (1 049).

Belåningsgraden mätt som nettoskuld i relation till fastighetstillgångarna har som en konsekvens av den löpande intjäningen under året, försäljningar och värdejusteringar på fastighetstillgångar sjunkit och uppgick till 48 procent (56).

## DERIVAT

Per den 31 december 2017 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -171 Mkr jämfört med -653 Mkr vid årets början. Nedgången förklaras till 397 Mkr lösen av swappar, till 149 Mkr av löpande räntebetalning i swapavtalen och till -64 Mkr av nedgång i marknadsräntorna. Det negativa marknadsvärdet minskar successivt genom den löpande räntebetalningen i swapavtalen, som redovisas som löpande räntekostnad i förvaltningsresultatet.

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>76</b>	<b>2 922</b>	<b>2</b>	<b>6 333</b>	<b>9 333</b>
Byte av redovisningsprincip	-	-	-	284	284
Justerad ingående balans	76	2 922	2	6 617	9 617
Årets totalresultat	-	-	1	1 869	1 869
Utdelning	-	-	-	-364	-364
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>76</b>	<b>2 922</b>	<b>3</b>	<b>8 122</b>	<b>11 123</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>76</b>	<b>2 922</b>	<b>3</b>	<b>8 122</b>	<b>11 123</b>
Årets totalresultat	-	-	1	1 906	1 907
Nyemission	15	1 584	-	-	1 599
Utdelning	-	-	-	-437	-437
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>91</b>	<b>4 506</b>	<b>4</b>	<b>9 591</b>	<b>14 192</b>

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - KONCERNEN

Mkr	Not	2017	2016
<b>RÖRELSEN</b>			
Förvalningsresultat		985	990
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflödet		1	17
Betald skatt		0	0
<b>Kassaflöden från rörelsen</b>	<b>23</b>	<b>986</b>	<b>1 007</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar		-6	39
Rörelseskulder		-125	-35
		<b>-131</b>	<b>4</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>23</b>	<b>855</b>	<b>1 011</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-925	-609
Tillgångsförvärv av fastigheter		-790	-230
Försäljning av fastigheter		1 709	776
Köp av inventarier		-4	-4
Försäljning av inventarier		4	2
Förvärv av immateriella tillgångar		-	-8
Investeringar i övriga finansiella tillgångar		-397	-15
Återbetalning av övriga finansiella tillgångar		-	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-403</b>	<b>-86</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Nyemission		1 599	-
Upptagna lån		2 944	2 808
Amortering av lån		-4 302	-3 753
Utdelning		-437	-364
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>23</b>	<b>-196</b>	<b>-1 309</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Likvida medel vid årets början		57	441
Kursdifferens i likvida medel		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>23</b>	<b>313</b>	<b>57</b>

---

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

---

Det totala kassaflödet under året uppgick till 256 Mkr (-384).  
Likvida medel uppgick vid årets utgång till 313 Mkr (57).

Kassaflödet i ett fastighetsbolag är ytterst relaterat till storleken på fastighetsbeståndet. Kassaflödet från rörelsen utgörs av förvaltningsresultatet med justeringar för ett antal icke kassaflödespåverkande poster samt betalning av skatt.

För 2017 uppgick kassaflödet från rörelsen till 855 Mkr (1 011). Förändringen var främst relaterat till lägre rörelseskulder vid årets utgång jämfört med föregående år.

Investeringsverksamheten varierar mellan åren eftersom Kungsleden vissa år varit nettoköpare och andra år nettosäljare av fastigheter.

Investeringsverksamheten uppvisade för 2017 ett kassaflöde på -403 Mkr (-86) vilket främst är relaterat till större investeringar och större förvärv 2017 jämfört med föregående år.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -196 Mkr (-1 309), framförallt relaterat till nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017 samt amortering av lån. Under året har amorteringar skett med -4 302 Mkr (-3 753).

# NOTER KONCERNEN

## NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

### ALLMÄNN UPPLYSNING

Kungsleden AB (publ) nr 556545-1217, är moderbolag i Kungsledenkoncernen. Kungsleden AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Warfvinges väg 31, Box 704 14, 107 25 Stockholm. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Kungsleden AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2017 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 24 april 2018 och föreläggs till årsstämman den 26 april 2018 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### TILLÄMPAD NORMGIVNING OCH LAGSTIFTNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

### ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER 2017

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2016 med undantag för nedanstående ändring.

### ERHÅLLNA AVDRAG FÖR UPPSKJUTEN SKATT VID FÖRVÄRV AV FASTIGHET VIA BOLAG (TILLGÅNGSFÖRVÄRV)

Från och med 2017 redovisar Kungsleden erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Den reviderade principen tillämpas retroaktivt och 2016 års rapporterade jämförelsetal har räknats om. 2016 års ingående fastighetsvärde har ökat med 364 Mkr. Överskottet vid övergången redovisas mot balanserade vinstdel med eget kapital vilket har ökat med 284 Mkr, beaktat uppskjuten skatt.

I de rapporterade jämförelsetalen för 2016 har fastighetsvärdet justerats från 29 169 Mkr till 29 533 Mkr. Uppskjuten skatteskuld har ökat från 761 Mkr till 841 Mkr. Redovisat resultat är opåverkat.

Följande ändrade och nya tillämpningstolkningar av redovisningsprinciper har tillämpats utan att ha någon väsentlig effekt på koncernredovisningen:

### IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Följande nya IFRS har publicerats men ännu ej trätt i kraft och har inte tillämpats vid upprättandet av den finansiella rapporten.

- IFRS 9 "Financial Instruments", ska tillämpas från och med 1 januari 2018. IFRS 9 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder, inför nya regler för säkringsredovisning och introducerar en ny nedskrivningsmodell. IFRS 9 ersätter IAS 39 och hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas tre värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. De nya säkringsredovisningsreglerna i IFRS 9 ger företagen bättre möjlighet att spegla dess tillämpade riskhanteringsstrategier. Generellt sett kommer det bli lättare att kvalificera för säkringsredovisning. Den nya standarden utökar upplysningskraven och inför vissa förändringar i presentationen. IFRS 9 inför också en ny modell för beräkning av kreditförlustriserv som utgår från förväntade kreditförluster. Bolaget har gjort en bedömning av hur den nya standarden kommer att påverka koncernen och kommit fram till att den inte i något väsentligt kommer ha någon påverkan för bolaget. Detta främst eftersom Kungsleden inte tillämpar säkringsredovisning.
- IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers", ska tillämpas från och med 1 januari 2018. IFRS 15 är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal och berörda tolkningar. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten – en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Den största delen av koncernens intäkter avser hyresintäkter från leasingavtal. Leasingavtal ligger utanför tillämpningsområdet för IFRS 15. De hanteras inom IAS 17 Leasingavtal och kommer sedan att redovisas under IFRS 16, Leases, när denna träder kraft. Bolaget har gjort en bedömning av hur den nya standarden kommer att påverka koncernen och kommit fram till att den inte i något väsentligt kommer att ha någon påverkan för bolaget.
- IFRS 16 "Leases", ska tillämpas från och med 1 januari 2019. IFRS 16 kommer främst att påverka leasetagarens redovisning. Standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och ett finansiellt åtagande att betala leasingavgifter redovisas. Korta kontrakt och kontrakt av mindre

värde undantas. Redovisningen för leasagivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. På intäktsidan är bedömningen att koncernen som leasagivare inte kommer att påverkas i någon väsentlig omfattning. För övriga ingångna leasingavtal där koncernen är leasetagare pågår en utredning över dess effekter för bolaget.

### FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i Mkr. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 3.

### KLASSIFICERING

Kungsledens verksamhet utgörs till stor del av förvaltning av ett stort antal fastigheter som hyrs ut till utomstående hyresgäster. Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar tre till tio år. Hyresperioden varierar dock och kan löpa på upp till drygt 20 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt. Det är dock svårt att efter det initiala avtalstillfället veta hur länge ett avtal kommer att löpa, samt att det vid varje tillfälle finns ett stort antal parallellt löpande avtal med olika avtalslängd. Detta gör det svårt att definiera Kungsledens affärscykel. Det är även svårt att definiera hur länge en fastighet förväntas innehållas. Med hänsyn till detta presenteras tillgångar och skulder i rapporten över finansiell ställning i minskande likviditetsordning då det ger information som är tillförlitlig och relevant i förhållande till verksamheten.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar, skulder och eventualförpliktelser har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolags resultat tas med fram till det datum då bolaget frånträds.

Koncerninternas fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninternas transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### Omräkning av utländsk verksamhet

Räkenskaper för var och en av de utländska dotterföretagen förs i den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor (SEK). Resultat- och balansräkning för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsdifferens.

Vid omräkning har följande valutakurser använts:

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
SEK	2017	2016	2017-12-31	2016-12-31
EUR	9,63	9,47	9,85	9,57
PLN	2,26	2,17	2,36	2,17

### RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Rapport över kassaflöden är upprättad i enlighet med indirekt metod enligt IAS 7 Rapport över kassaflöden.

## FÖRVARV OCH AVYTTRINGAR

Ett förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och en avyttring fram till frånträdesdagen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag/tillträdesdag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

## TILLGÅNGSFÖRVARV

Under senare år har det varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Fastigheter köps genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelse och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefördelar för säljaren. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Ingen uppskjuten skatt redovisas. Kungsliden har tidigare redovisat eventuella erhållna avdrag avseende uppskjuten skatt som ett avdrag från verkligt värde på köpt fastighet vid förvärvet. Från och med 2017 redovisar Kungsliden erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Den reverderade principen tillämpas retroaktivt och 2016 års rapporterade jämförelsetal för kvartalet och helåret har räknats om. 2016 års ingående fastighetsvärde har ökat med 364 Mkr. Överskottet vid övergången redovisas mot balanserade vinstmedel i eget kapital vilket har ökat med 284 Mkr, beaktat uppskjuten skatt.

I de rapporterade jämförelsetalen för 2016 har fastighetsvärdet justerats från 29 169 Mkr till 29 533 Mkr. Uppskjuten skatteskuld har ökat från 761 Mkr till 841 Mkr. Redovisat resultat är opåverkat.

Vid en direktförsäljning av en fastighet för vilken all temporär skillnad inte har redovisats uppkommer en skattekostnad vid försäljning till redovisat värde. Sker en försäljning istället via bolag, vilket är vanligast, kommer köpare och säljare normalt överens om ett prisavdrag motsvarande endast en del av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och överenskommet fastighetsvärde. Det innebär att en bokföringsmässig skatteintäkt uppkommer om det finns en uppskjuten skatteskuld redovisad som överstiger avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skatteskulden.

## RÖRELSEFÖRVARV

Vid förvärv där Kungsliden får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den köpta enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övertärderna hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som de temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Transaktionskostnader kostnadsförs som administrationskostnad i samband med förvärvet.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som Kungsliden därmed erhåller bestämmande inflytande över, omvärderas tidigare andelar till verkligt värde via resultaträkningen. Är det istället ett förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som sedan tidigare konsolideras, redovisas skillnaden mellan köpe-skilling och nettovärden enligt tillträdesbalansen som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernbolag men med bibehållet bestämmande inflytande redovisas en skillnad mellan försäljningspris och värdet av såld andel som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernbolag innebärande att bestämmande inflytande förloras redovisas ett rearesultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen.

Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Under året har inga rörelseförvärv skett.

## RÖRELSESEGMENTSRAPPORT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagens högste verkställande beslutsfattare (koncernledningen) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 4 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

## INTÄKTER

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Kungslidens ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 20 år.

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter och andra förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresperioden.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. Har hyresgaranti erhållits i samband med förvärv redovisas en intäkt i koncernredovisningen i takt med att hyresgarantin tas i bruk genom uteblivna hyresintäkter.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden medan de vid till- och ombyggnad kostnadsförs löpande, eftersom investeringarna är mindre och uppförandetiden oftast är kortare. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande i resultaträkningen i posterna orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskontarerar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

## INKOMSTSKATTER

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige är 22,0 procent sedan 1 januari 2013.

Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominell gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde. Efter förvärvet bokförs full uppskjuten skatt för framtida värdeförändringar.

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagens förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering akutgrupp redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecia som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion.

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktligt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

## LEASING

Kungsliden är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal, se avsnitt Intäkter ovan.

Kungsliden har som leasetagare ingått ett antal tomträttsavtal, arrendeavtal och mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte materiellt. Med utgångspunkt i att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal. Kostnaderna resultatförs löpande.

## TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktions-tidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

## FASTIGHETER

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillförlitligt. Även utgifter som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats aktiveras. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Räntekostnader vid större till- och ombyggnader aktiveras inte.

## Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark som ägs i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån intern värdering. För beskrivning av värderingsmetoder läs vidare i not 13. För överväganden avseende värdering av fastigheter, se även not 3. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas från och med 2017 som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden inte kan fastställas och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

## INVENTARIER OCH IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Inventarier och immateriella tillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarier och immateriella tillgångar skrivs av linjärt enligt plan på anskaffningsvärdet över fem år.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

För information om företagens exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till not 2.

## Redovisning i rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motpart att betala även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Hyresfordringar tas upp när den period de avser infaller. Långfristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, tas upp till nominell fordran justerad för nuvärdet av eventuell skillnad mot en marknadsmässig ränta. Skuld tas upp när motparten presterat och avtals-enlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörs-skulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt inte är aktuell. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Kategorier av finansiella instrument:

## Kund- och lånefordringar

Dessa fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till de belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

## Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat, varför derivatens förändrade verkliga värde i rapporten över finansiell ställning redovisas som realiserad värdeförändring över resultaträkningen.

## Övriga skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel upptagna lån, leverantörsskulder och skulder för förvärvade men ej betalda fastigheter, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras med effektivräntan över lånets förväntade löptid.

## NEDSKRIVNINGAR

### Anläggningstillgångar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet för finansiella tillgångar tillhörande kategorierna lånefordringar och kundfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde, beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett.

## Undantag

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för förvaltningsfastigheter (som redovisas till verkligt värde), materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler, vilka beskrivs under respektive rubrik i redovisningsprinciperna.

## AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

## EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

## AVRUNDNINGAR

Enskilda belopp avrundas till närmast heltal Mkr. Summeringar avrundas till närmast heltal Mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

## NOT 2. RISKER

I denna not beskrivs risker i Kungslidens kassaflöden i fastighetsförvaltningen samt de finansiella riskerna kreditrisk och valutarisk.

En allmän beskrivning av Kungslidens risker beskrivs på sidorna 41-43. Där beskrivs särskilt finansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisk och den finansiella riskhanteringen.

### I - RISKER I KASSAFLÖDET I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Kassaflödet i ett givet fastighetsbestånd påverkas av fluktuationer i hyresintäkterna som i sin tur beror på förändringar av hyresnivåer och vakanser. Förändringarna styrs bland annat av tillväxten i svensk ekonomi, produktionsstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, sysselsättning och demografiska faktorer.

#### Hyresintäkter

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas starkt av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också och inte minst av tillväxten på regional och lokal nivå där Kungsliden verkar. Ekonomisk tillväxt leder till ökad efterfrågan på lokaler med en potential för högre hyresnivåer och lägre vakans medan en vikande tillväxt har motsatt verkan. Hur stor nyproduktionen av fastigheter är på de lokala marknaderna har en inverkan på hyresnivåer och vakanser.

Kungslidens fastighetsportfölj och kundstruktur uppvisar en god riskspridning både vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktsstorlek och hyresgästskategorier.

Hyreskontraktportföljen är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 3,9 år (4,0). Då avtalslängden är relativt lång har en förändring av marknadshyror kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna.

Hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyran höjs med 75-100 procent av inflationen. Indexuppräknningen ett visst år bestäms utifrån inflationstakten i oktober månad föregående år. Indexklausulerna innehåller minniuppräknning, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation.

Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. 2017 års hyresförluster uppgick till -5 Mkr (-1).

Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan innebära lägre kreditrisk men kan också ge upphov till koncentrationsrisker. Kungslidens tio största hyresgäster stod för 25 procent av hyresintäkterna avseende vid periodens utgång ägda fastigheter. I flera fall har de största hyresgästerna flera olika verksamheter samt dotterbolag på flera orter, vilket minskar risken.

Största hyresgästerna	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %
ABB AB	268	12
Bring Frigoscandia	55	2
Biz Apartments	38	2
Försvarsmakten	37	2
ICA	36	2
Västerås kommun	33	1
Sveriges Television AB	24	1
Westinghouse Electric Sweden AB	24	1
Tullverket	22	1
Artexis Nordic AB	21	1
<b>10 största hyresgäster</b>	<b>558</b>	<b>25</b>
Övriga	1 676	75
<b>Summa</b>	<b>2 234</b>	<b>100</b>

#### Fastighetskostnader

Fluktuationer i driftkostnaderna påverkar kassaflödet. De största driftkostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Tomträttsavgälder och fastighetsskatt samt kostnaden för el och värme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsliden har begränsat risken genom prissäkring av viss mängd el. En del av kostnaden för el och uppvärmning debiteras hyresgästerna. För kostnader som inte bärs av hyresgästerna kompenseras Kungsliden genom att hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyrorna höjs med 75-100 procent av inflationen.

Exponeringen mot förändringar av dessa kostnader är därför begränsad. Dock påverkas fastigheternas kassaflöde och driftnetto av årsvariationer i kostnaden för media och skötsel.

Vissa av fastigheterna har tomträttsavtal som vanligtvis omförhandlas med ett intervall av 10-20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Det kan inte uteslutas att 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, taxerings-

värdet, samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor måste bäras av fastighetsägaren.

Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Resultat-påverkan före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/-1%	+/-23
Ekonomisk vakans	+/-1%-enhet	+/-26
Fastighetskostnader	+/-1%	-/+8
Låneportföljens snittränta	+/-1% enhet	-/+152
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/-1% enhet	-18/-32

### II - FINANSIELLA RISKER

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta eller valutakurser liksom även refinansierings- och kreditrisker. Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy för koncernens hantering av finansiella risker. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion.

#### 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. Risken att hyresgäster inte betalar hyra är också en kreditrisk och har berörts ovan i denna not.

Vid utgivandet av säljarreverser finns det en risk att motparten inte betalar ränta och amortering av lånebeloppen. Kungsliden har numera en restriktiv praxis när det gäller säljarreverser. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2017 till 12 Mkr (12), se not 15.

#### Valutarisk

Transaktionsexponering saknas i allt väsentligt då koncernen inte har fastighetsinnehav utomlands.

För ytterligare information avseende finansiella risker, se sid 27, 58 och 59.

## NOT 3. SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

### VÄRDERING AV FASTIGHETER

#### Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Eftersom priset på en fastighet inte är avläsbart på en noterad marknadsplats måste en bedömning om en fastighets värde istället göras som underlag för bokföring till verkligt värde. En fastighets värde är beroende av många faktorer som påverkar resultat och kassaflöde. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt återfinnas i intervallet bedömt verkligt värde +/- 5 till 10 procent.

#### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Inför årsboksutslutet har samtliga fastigheter värderats. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Denna process beskrivs i not 13. Att Kungsliden är aktiv på fastighetsmarknaden med många köp- och säljtransaktioner ger ytterligare marknadsinformation och stärker möjligheten att göra bra uppskattningar av ett bedömt värde. Avstämning sker även mot externa värderingar.

### SKATTESITUATIONEN

#### Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden baseras på tillämpliga regler. Det kan konstateras att skattelagstiftningen är komplex, särskilt i samband med förvärv och avyttring av fastigheter och bolag. Skattedomstolarnas tolkning av befintliga regler kan även komma att ändras över tiden, vilket gör att tillämpningar kan ändras efter transaktioner genomförande och inlämnade deklarationer. Skatteverket har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret, i vissa fall kan dock Skatteverket ompröva taxeringar fem år tillbaka i tiden.

#### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Vid varje förvärv och avyttring görs en bedömning hur dessa transaktioner ska deklarerar. Kungsliden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att Skatteverket och domstolen skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget.

#### NOT 4. RÖRELSESEGMENT

Mkr, 2017	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Mälardalen	Övrig/ koncern- gemensamt	Totalt Kungsleden
Intäkter	926	672	726	-	2 323
Fastighetskostnader	-285	-219	-282	-	-785
<b>Driftnetto</b>	<b>641</b>	<b>453</b>	<b>444</b>	<b>-</b>	<b>1 538</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-120	-120
Finansnetto	-	-	-	-433	-433
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>641</b>	<b>453</b>	<b>444</b>	<b>-553</b>	<b>985</b>
<b>Värdoförändringar</b>					
Resultat från försäljning	-	-	-	-6	-6
Orealiserade värdoförändringar fastigheter	1 043	232	142	-	1 417
Orealiserad värdoförändringar finansiella instrument	-	-	-	85	85
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 684</b>	<b>685</b>	<b>586</b>	<b>-474</b>	<b>2 481</b>
Skatt	-	-	-	-575	-575
<b>Årets resultat</b>	<b>1 684</b>	<b>685</b>	<b>586</b>	<b>-1 049</b>	<b>1 906</b>
<b>FINANSIELL STÄLLNING</b>					
Fastigheter	15 690	8 111	7 172	-	30 974
Övriga tillgångar <sup>1</sup>				572	572
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 690</b>	<b>8 111</b>	<b>7 172</b>	<b>572</b>	<b>31 546</b>
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	-	-	-	15 153	15 153
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder <sup>1</sup>	-	-	-	16 393	16 393
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 546</b>	<b>31 546</b>
<b>ÖVRIGA UPPLYSNINGAR</b>					
Investeringar i fastigheter	501	243	182	-	925
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen <sup>1</sup>	-	-	-	1 496	1 496

1. Tillgångar som inte är fastigheter fördelas inte per segment. Fördelning sker inte heller för skulder och avsättningar eller avser räntederivat med negativa värden eller ej betald köpeskilling för icke tillträdna fastigheter.



forts. not 4

Mkr, 2016 (Omräknad)	Göteborg/ Malmö <sup>1</sup>			Övrigt/ koncern- gemensamt	Totalt Kungsleden
	Stockholm <sup>1</sup>	Mälardalen <sup>1</sup>			
Intäkter	985	701	744	-	2 430
Fastighetskostnader	-309	-239	-279	-	-827
<b>Driftnetto</b>	<b>676</b>	<b>462</b>	<b>465</b>	<b>-</b>	<b>1 602</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-112	-112
Finansnetto	-	-	-	-500	-500
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>676</b>	<b>462</b>	<b>465</b>	<b>-612</b>	<b>990</b>
<b>Värdoförändringar</b>	-	-	-	-	-
Resultat från försäljning	-	-	-	32	32
Orealiserade värdoförändringar fastigheter	1 068	302	289	-	1 659
Orealiserad värdoförändringar finansiella instrument	-	-	-	-321	-321
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 744</b>	<b>764</b>	<b>754</b>	<b>-901</b>	<b>2 360</b>
Skatt	-	-	-	-492	-492
<b>Årets resultat</b>	<b>1 744</b>	<b>764</b>	<b>754</b>	<b>-1 393</b>	<b>1 869</b>
<b>FINANSIELL STÄLLNING</b>					
Fastigheter	14 238	7 936	7 359	-	29 533
Övriga tillgångar <sup>2</sup>	-	-	-	321	321
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 238</b>	<b>7 936</b>	<b>7 359</b>	<b>29 854</b>	<b>29 854</b>
Räntebärande skulder <sup>2</sup>	-	-	-	16 511	16 511
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder <sup>2</sup>	-	-	-	13 343	13 343
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 854</b>	<b>29 854</b>
<b>ÖVRIGA UPPLYSNINGAR</b>					
Investeringar i fastigheter	317	159	133	-	609
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen <sup>2</sup>	-	-	-	1 370	1 370

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

2. Tillgångar som inte är fastigheter fördelas inte per segment. Fördelning sker inte heller för skulder och avsättningar eller avser räntederivat med negativa värden eller ej betald köpeskilling för icke tillrädda fastigheter.

Kungsledens rörelsesegment har under året varit Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen. Segmenten förvaltar och förädlar fastigheter och tillhandahåller lokaler till externa kunder. Kungsleden styr sin fastighetsverksamhet via de tre rörelsesegmenten som leds av var sin fastighetschef. Resultatansvaret för förvaltningen av de fastigheter som ligger i ett visst segment, åvilar fastighetschefen som ansvarar inför verkställande direktören som i sin tur formulerar mål för och löpande följer upp hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto samt investeringar per segment. Fastighetschefen kan direkt påverka dessa resultatposter och sammantagna lägger de grunden

för hela företagens förvaltningsresultat. Av dessa skäl har Kungsleden valt att betrakta de geografiska verksamhetsområdena som rörelsesegment. Övrigt/koncerngemensamt är eventuella poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller som är gemensamma för samtliga segment.

Väsentliga transaktioner mellan segmenten utgörs av koncernbidrag och interna lån.

ABB är den enda kund som står för mer än 12 procent av intäkterna. 2017 var hyresintäkterna från ABB 268 Mkr (271).

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland/Polen		Totalt Kungsleden	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Intäkter	2 323	2 430	0	0	2 323	2 430
Fastigheter	30 974	29 533	-	-	30 974	29 533
Investeringar i fastigheter	925	609	-	-	925	609

## NOT 5. OPERATIONELL LEASING

### LEASEGIVARE

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Kungsleden är leasegivare.

Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, exklusive parkeringsplatser, garage och bostäder, vilka per 31 december 2017 uppgick till 2 317 stycken (2 433).

Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3-5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika fastigheter eller verksamheter. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	2017	2016
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 037	2 079
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	4 484	4 781
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 100	2 071
<b>Summa</b>	<b>8 622</b>	<b>8 931</b>

### LEASETAGARE

Som operationell leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, tjänstebilar och kontorsmaskiner. Tabellen nedan visa kontrakterade betalningar för tomträtter. Övriga operationella leasingavtal uppgår ej till väsentliga belopp.

Leasetagare, tomträttsavgälder, Mkr	2017	2016
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	23	22
Avtalade avgälder med betalning mellan ett till fem år	76	58
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	85	33
<b>Summa</b>	<b>185</b>	<b>113</b>

## NOT 6. FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning. Kostnader för hyresdebitering, hyreskrav och redovisning samt avskrivning ingår på inventarier likaså.

De direkta kostnaderna för löpande fastighetsförvaltning om 118 Mkr (113) redovisas som kostnad i driftnettot.

Mkr	2017	2016
Personalkostnader	-69	-71
Avskrivningar	-5	-4
Övriga rörelsekostnader	-46	-36
<b>Summa</b>	<b>-120</b>	<b>-112</b>

### ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppdrag som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppdrag.

Mkr	2017	2016
Revisionsuppdrag, EY	3	2
Revisionsuppdrag, Frejs	1	1
Andra uppdrag, EY	1	0
Andra uppdrag, Frejs	0	0
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

## NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2017 uppgick till 109 personer (107). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	Andel		Andel	
	2017	kvinnor, %	2016	kvinnor, %
Sverige	109	53	107	51
<b>Koncernen</b>	<b>109</b>	<b>53</b>	<b>107</b>	<b>51</b>

### KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

Styrelsen för Kungsleden AB bestod per balansdagen av sju ledamöter (sju) varav fem kvinnor (fyra). Företagsledningen bestod av nio personer (tio) varav sex kvinnor (fem).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2017		2016	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Styrelse, vd och vvd (varav pensionskostnader)	17 254	6 939 (2 770)	13 447	7 373 (2 582)
Larsson, Göran	555	91	530	87
Axelsson, Charlotte	260	43	240	39
Berglund, Ingalill <sup>1</sup>	300	94		
Gahm, Joachim	260	82	240	75
Hjorth, Liselotte	260	82	240	75
Holmgren, Lars <sup>2</sup>			280	88
Orback Pettersson, Kia	260	82	240	75
Wikström, Charlotta	260	82	240	75
Pehrsson, Biljana (vd)	6 445	2 757	4 927	3 008
Kvist, Anders (vvd)	5 500	1 174	4 323	2 644
Sarby Westman, Ylva (vvd)	3 154	2 452	2 187	1 207
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	8 700	5 732 (3 205)	9 505	6 919 (3 109)
<b>Summa ledande befattningshavare</b>	<b>25 954</b>	<b>12 671 (5 975)</b>	<b>22 952</b>	<b>14 292 (5 691)</b>
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	74 003	33 133 (11 936)	62 256	34 386 (11 306)
<b>Summa ersättningar (varav pensionskostnader)</b>	<b>99 957</b>	<b>45 804 (17 911)</b>	<b>85 208</b>	<b>48 678 (16 997)</b>

1. Avser perioden 25 april - 31 december

2. Avser perioden 1 januari - 25 april

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgick till 18 Mkr (17). Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån är beräknad enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Kommande pensionsavsättning 2018, Mkr	2018	
	Pension	Särskild löneskatt
Ledande befattningshavare	6 895	1 757
Övriga anställda	11 695	2 622
<b>Summa anställda</b>	<b>18 590</b>	<b>4 379</b>

## ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Ersättningar till vd, de två vvd:arna och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de personer som utöver vd och de två vvd:arna ingick i affärsledningen. För 2017 var detta i medeltal sex (sju) personer.

Den rörliga ersättningen är resultat- och prestationsbaserad och kopplat till utfallet i förhållande till i förväg uppsatta mål.

Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är för vd och vvd:arna maximerad till 100 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen som högst 50 procent och i genomsnitt högst 39 procent av den fasta årslönen.

Ersättning till vd beslutas av styrelsen efter förslag från ersättningsutskottet. Detta sker utifrån riktlinjer som beslutas på årsstämman.

### Rörlig ersättning

För vd och vvd:arna baserades rörlig ersättning för 2017 på förvaltningsresultatet. Beloppet för vd och vvd:arna under 2017 uppgick till 55 (24) procent av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2017 på samma grundval som för vd och vvd samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2017 uppgick till i genomsnitt 31 (27) procent av grundlönen.

## Pensioner

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 vvd utgår pensionspremie om 30 procent av den fasta årslönen. För en vvd samt övriga ledande befattningshavare tillämpas ITP-planen.

## Uppsägning

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 en vvd gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vvd därtill ett avgångsvederlag på arton månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från vvd:s sida utgår inget avgångsvederlag. För en vvd gäller en egen uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida tolv månader.

För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om fyra månader. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägningsslönen mot andra inkomster.

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/styrelsearvode		Rörlig ersättning <sup>1</sup>		Övriga förmåner		Pensionskostnad <sup>2</sup>		Summa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Styrelsens ordförande	555	530	-	-	-	-	-	-	555	530
Övriga styrelseledamöter	1 600	1 480	-	-	-	-	-	-	1 600	1 480
vd	4 069	3 952	2 261	975	114	85	1 212	1 153	7 656	6 165
vvd:ar	5 537	5 235	3 024	1 275	92	94	1 557	1 429	10 210	8 033
Andra ledande befattningshavare, 6 st (7)	6 432	7 496	1 992	2 009	276	222	3 205	3 109	11 906	12 836
<b>Summa</b>	<b>18 193</b>	<b>18 693</b>	<b>7 277</b>	<b>4 259</b>	<b>482</b>	<b>401</b>	<b>5 974</b>	<b>5 691</b>	<b>31 927</b>	<b>29 044</b>

1. Rörlig ersättning avser till 2017 hänförlig bonus, varav 3 021 Tkr (4 259) belastat 2017.

2. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2017. Se även ovan för ytterligare information om pension.

## NOT 8. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadslag, Mkr	2017	2016
Drift, reparation och underhåll	-592	-607
Övriga direkta fastighetsutgifter	-76	-109
Personalkostnader	-165	-149
Avskrivningar	-5	-4
Övriga externa kostnader	-68	-70
<b>Summa</b>	<b>-905</b>	<b>-939</b>

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2017	2016
Fastighetskostnader - fastigheter	-785	-827
Försäljnings- och administrationskostnader	-120	-112
<b>Summa</b>	<b>-905</b>	<b>-939</b>

Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr	2017	2016
Försäljnings- och administrationskostnader	-5	-4
<b>Summa</b>	<b>-5</b>	<b>-4</b>

## NOT 9. FINANSNETTO

Finansnetto	2017	2016
Ränteutgifter på kundfordringar och lånefordringar	1	1
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Räntekostnader, Mkr	2017	2016
<i>Räntekostnader upplåning</i>		
Lån värderade till upplupet anskaffningsvärde	-246	-274
Räntekostnader avseende räntederivat (swappar)	-149	-191
<b>Räntekostnader från upplåning</b>	<b>-395</b>	<b>-465</b>
Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-2	-2
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-398</b>	<b>-467</b>

Övriga finansiella kostnader, Mkr	2017	2016
Uppläggningskostnader banklån <sup>1</sup>	-36	-34
Valutakursförändringar	0	0
<b>Summa övriga finansiella kostnader</b>	<b>-36</b>	<b>-34</b>

Summa finansnetto	-433	-500
-------------------	------	------

1. Periodiserat över lånets löptid.

## Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehavs för handel uppgår till 85 Mkr (-321). Av beloppet avser 85 Mkr (-321) räntederivat. Se även i not 21.

## NOT 10. SKATTER

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt innebär normalt betalning till Skatteverket och beräknas utifrån årets skattepliktiga resultat i de enskilda bolagen. Det skattepliktiga resultatet är ofta lägre än det redovisade resultatet i bolagen och utgår på totalnivå i princip motsvarande förvaltningsresultatet i koncernen med avdrag för skattemässiga justeringar. Justeringarna gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott.

Betald skatt har 2017 uppstått främst i köpta och sålda dotterbolag som inte har koncernbidragsrätt första respektive sista året. Andra begränsningar att i ett bolag kvitta skattepliktiga vinster mot tidigare skattemässiga förluster i andra bolag finns exempelvis beroende på när förlusterna uppstått, tid-

punkt för när vinstgivande bolag har förvärvat och eventuella fusioner. Inrullade underskott 2018 uppgår till 2 174 Mkr. Sammantaget bedöms att den aktuella skatten kommer att vara låg de närmaste åren.

Den 12 juli 2016 antog EU ett direktiv om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder där en hörnsten är införandet av ränteavdragsbegränsningar. Direktivet ska vara inkorporerat i respektive medlemsstats lagstiftning 31 december 2018. För att fullgöra detta åtagande presenterade den svenska regeringen 21 mars 2018 en lagrådsremiss avseende nya skatteregler för företagssektorn inför planerat beslut i riksdagen 16 april. Förslaget innebär i korthet att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp, motsvarande 30 procent av ett bolags EBITDA-resultat. Reglerna är tänkta att gälla fr om 1 januari 2019. Samtidigt sänks bolagsskattesatsen för samtliga bolag i två steg: först till 21,4 % år 2019 och i ett andra steg till 20,6 % år 2021.

Skatteberäkning, Mkr	2017	2016
Förvaltningsresultat	985	990
Skattemässigt avdragsgilla poster		
- Avskrivningar	-544	-583
- Avdrag vid ombyggnation	-180	-95
- Övriga justeringar	-52	-95
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>209</b>	<b>217</b>
Försäljning fastigheter	202	-34
I förtid lösta räntederivat	-397	-15
<b>Årets skattepliktiga resultat</b>	<b>14</b>	<b>168</b>
Ökat/minskat underskott	-12	-167
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Skatt att betala, 22%<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1. Den aktuella skatten uppgick till -0 Mkr (-0), vilket innebar en effektiv skatt att betala som understeg 1 procent (<1) av resultat före skatt.

Skattemässiga underskott, Mkr	2017	2016
Underskott vid årets början	-2 178	-2 227
Ökat/minskat underskott årets verksamhet	12	167
Justerade deklarationer tidigare år	-	-118
Underskott i köpta bolag vid fastighetsförvärv	-8	-
<b>Underskott vid årets slut</b>	<b>-2 174</b>	<b>-2 178</b>

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2017	2016
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-575	-491
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-575</b>	<b>-492</b>

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2017	2016
Resultat före skatt	2 481	2 360
Skatt 22%	-546	-519
Försäljningar av fastigheter	-43	-6
Justerade deklarationer tidigare år	-	26
Övriga ej skattepliktiga intäkter	14	10
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-575</b>	<b>-492</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2017, Mkr	17-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	17-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Underskottsavdrag	479	-3	2	478
Finansiella instrument	144	-106	-	38
Övrigt	6	-1	-	5
<b>Uppskjuten skatt - tillgångar</b>	<b>629</b>	<b>-110</b>	<b>2</b>	<b>521</b>
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-629	110	-2	-521
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>				
Fastigheter	-1 470	-465	81	-1 854
<b>Uppskjuten skatt - skulder</b>	<b>-1 470</b>	<b>-465</b>	<b>81</b>	<b>-1 854</b>
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	629	-110	2	521
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-841</b>	<b>-575</b>	<b>83</b>	<b>-1 333</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2016, Mkr	16-01-01	Byte av redovisnings-princip	16-01-01 Omräknad	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	16-12-31
<b>Tillgångar</b>						
Underskottsavdrag	490	-	490	-11	-	479
Finansiella instrument	77	-	77	67	-	144
Övrigt	8	-	8	-3	1	6
<b>Uppskjuten skatt - tillgångar</b>	<b>575</b>	<b>-</b>	<b>575</b>	<b>53</b>	<b>1</b>	<b>629</b>
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-575	-	-575	-53	-1	-629
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>						
Fastigheter	-862	-80	-942	-544	16	-1 470
<b>Uppskjuten skatt - skulder</b>	<b>-862</b>	<b>-80</b>	<b>-942</b>	<b>-544</b>	<b>16</b>	<b>-1 470</b>
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	575	-	575	53	1	629
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-287</b>	<b>-80</b>	<b>-367</b>	<b>-491</b>	<b>17</b>	<b>-841</b>

forts. not 10

Uppskjuten skatt beaktas i rapport över finansiell ställning på samtliga temporära skillnader för tillgångar och skulder samt för de underskottsavdrag som beräknas kunna användas. Bokföringen sker i enlighet med gällande regelverk utifrån nominell skattesats om 22%. Ett undantag gäller temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv via bolag. I dessa fall ska uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte redovisas. Den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för Kungslidens fastigheter uppgick per 31 december 2017 till 15 996 Mkr. Ett bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån tillämpning av gällande redovisningsredovisningsstandarder, se avsnitt substansvärdering i not 16.

## NOT 11. RESULTAT PER AKTIE OCH EPRA EARNINGS / EPRA EPS

	2017		2016	
	Mkr	kr/aktie <sup>1</sup>	Mkr	kr/aktie <sup>1</sup>
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
<b>Årets resultat</b>	<b>1 906</b>	<b>9,03</b>	<b>1 869</b>	<b>10,01</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>				
Årets resultat	1 906		1 869	10,01
Återläggning:				
Skatt	575		491	
Värdeförändring fastighet	-1 417		-1 659	
Värdeförändring derivat	-85		321	
Resultat från fastighets försäljning	6		-32	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>985</b>	<b>4,66</b>	<b>990</b>	<b>5,31</b>
<b>EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>				
Förvaltningsresultat	985	4,66	990	5,31
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-46	-0,22	-48	-0,26
<b>EPRA Earnings/EPRA EPS</b>	<b>939</b>	<b>4,45</b>	<b>942</b>	<b>5,05</b>

1. Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr/aktie.
2. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppsjuten skatt vid förvärv. Se sid 80 för mer information.

Genomsnittligt antal aktier för perioden januari-december 2017 uppgick till 211 171 694 (186 644 063).

## NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Immateriella tillgångar	
	17-12-31	16-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	13	5
Årets aktiveringar	0	8
<b>Accumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
Accumulerade avskrivningar vid årets början	-1	-
Årets avskrivning	-3	-1
<b>Accumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

Immateriella tillgångar utgörs av utvecklingskostnader affärsstödssystem.

## NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	17-12-31	16-12-31
Redovisat värde vid årets början	29 533	27 470
Byte av redovisningsprincip	-	364
Köp	790	238
Investeringar i ägda fastigheter	925	609
Redovisat värde i sålda fastigheter	-1 692	-806
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	1 417	1 658
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 974</b>	<b>29 533</b>

Mkr	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Alla fastigheter
Fastigheter vid årets ingång	19 702	6 572	2 174	720	29 168
Byte av redovisningsprincip	244	101	9	10	364
Köp	460			330	790
Investeringar i ägda fastigheter	629	146	134	16	925
Redovisat värde sålda fastigheter	-254	-1 297	-120	-20	-1 692
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	1 138	155	59	66	1 417
<b>Fastigheter vid årets utgång</b>	<b>21 919</b>	<b>5 677</b>	<b>2 256</b>	<b>1 122</b>	<b>30 974</b>

1. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden orealiserade värdeförändringar inom värdeförändringar tillgångar.

Från och med 2017 redovisar Kungsliden erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Den reviderade principen tillämpas retroaktivt och 2016 års rapporterade jämförelsetal har räknats om. 2016 års ingående fastighetsvärde har ökat med 364 Mkr.

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2017 eller 2016.

### VÄRDERING AV FASTIGHETER

Interna värderingar av alla fastigheter har genomförts per 31 december 2017 och utgör redovisat värde. Alla fastigheter har dessutom någon gång under året (cirka 1/4 per kvartal) värderats av externa värderare för att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna.

### Intern värdering

Kungsliden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Kungsliden genomför löpande egna interna värderingar som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje fastighet utförs en enskild bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas.

### Värderingsmetod

Kungsliden redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje fastighet utförs en enskild bedömning till vilket värde den anses kunna säljas. Värderingen sker alltid utifrån nivå 3, det vill säga med indata som inte är observerbara på marknaden. Se beskrivning av värderingsklasser i not 21. Det har inte skett några förflyttningar under året mellan värderingshierarkierna.

Känslighetsanalys värdering	Förändring	Påverkan på värde, Mkr
Driftnetto	+/-1,0 %	+308/ -308
Direktavkastningskrav	+/-0,1 %	-523/ +541

Vid värderingen av fastigheterna tillämpar Kungsliden en kombination av den avkastningsbaserade kassaflödesmetoden och ortsprismetoden. Varje enskild fastighets framtida kassaflöde prognosticeras och nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet utifrån en tioårig kalkylperiod. De avkastningskrav som tillämpas baseras på Kungslidens aktiva närvaro på transaktionsmarknaden och har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt analyser av genomförda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts.

Nedanstående tabell redovisar vägt genomsnittligt direktavkastningskrav inom respektive fastighetssegment. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger inom intervallet 4,25-9,0 procent.

#### Per fastighetskategori

	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Kontor	21 918	5,4	4,25-7,75
Industri/lager	5 677	7,0	5,5-9,0
Handel	2 256	6,2	5,4-7,5
Övrigt	1 123	5,6	4,45-9,0
<b>Summa</b>	<b>30 974</b>	<b>5,8</b>	<b>4,25-9,0</b>

#### Per förvaltningsområde

	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Stockholm	15 690	5,2	4,25-8,5
Göteborg/Malmö	8 111	6,3	4,25-8,0
Mälardalen	7 172	6,5	5,5-9,0
<b>Summa</b>	<b>30 974</b>	<b>5,8</b>	<b>4,25-9,0</b>

Mkr	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Värderade fastigheter	Ej externt värderade	Alla fastigheter
Redovisat värde	21 918	5 677	2 256	1 123	<b>30 974</b>		30 974
Extern värdering	21 591	5 600	2 376	1 101	<b>30 668</b>		

#### NOT 14. INVENTARIER

Mkr	17-12-31	16-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	23	24
Köp	4	4
Försäljningar/utrangeringar	-15	-5
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>23</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-14	-14
Försäljningar/utrangeringar	12	3
Årets avskrivningar	-3	-3
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5</b>	<b>-14</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

#### NOT 15. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	17-12-31	16-12-31
Redovisat värde vid årets början	12	6
Nya långfristiga fordringar	-	8
Valutakursförändringar	0	0
Återbetalningar	-	-2
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Återbetalningarna 2016 avser avbetalning av säljarrevers från försäljning av fastighet i Tyskland som gjordes 2014. Reversen är i sin helhet återbetald under 2016. En ny långfristig fordran avseende ett lån till köparen av 7 fastigheter gavs ut 2016.

#### NOT 16. EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 91 001 376 kronor och antal aktier till 218 403 302 stycken. Under 2017 har aktiekapitalet ökat genom nyemission med 15 166 896 kronor fördelat på 36 400 550 aktier. Kvotvärdet uppgår till 0,42 (0,42). Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer.

#### Substansvärde, EPRA NAV och EPRA NNAV

Substansvärdet kan beräknas på lång sikt och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från finansiell ställnings eget kapital med återläggning av balanserade poster för derivat och uppskjuten skatt.

Aktuellt substansvärde utgår från finansiell ställnings eget kapital med justering till bedömt verkligt värde av uppskjuten skatt på underskottsavdrag och temporära skillnader.

	17-12-31		16-12-31	
Substansvärde	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital	14 192	64,98	11 123	61,12
<i>Återläggning</i>				
Derivat	171	0,78	653	3,59
Uppskjuten skatteskuld	1 333	6,10	841	4,62
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>15 696</b>	<b>71,87</b>	<b>12 617</b>	<b>69,32</b>
<i>Avdrag</i>				
Verkligt värde derivat	-171	-0,78	-653	-3,59
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt <sup>1</sup>	-100	-0,46	-1	-0,01
<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>15 426</b>	<b>70,63</b>	<b>11 963</b>	<b>65,73</b>

1. Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt har beräknats utifrån en diskonteringsränta om 3% på förväntade kassaflöden. Underskottsavdragen antogs realiseras under de kommande 5 åren med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde på uppskjuten skattefordran om 21%. De temporära skillnaderna avseende fastigheter beräknas realiseras under 50 år där 10% säljs via fastighetsförsäljningar med en nominell skatt om 22% och 90% säljs via bolag där köparens skatteavdrag beräknas uppgå till 5,5%, vilket totalt ger ett nuvärde för uppskjuten skatt om 3,7%. De temporära skillnaderna avseende derivat beräknas realiseras under avtalens löptid (upp till 5 år), vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%.

## NOT 17. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	17-12-31		16-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut	11 077		13 728	
Obligationslån (ej säkerhetställda)	1 950		975	
Övrig upplåning	2 126		1 808	
<b>Räntederivat</b>				
Ränteswappar, 8 220 (10 120)		171		653
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>15 153</b>		<b>16 511</b>	

Kungsleden bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Förfallotidpunkt banklån och övrig upplåning	17-12-31		16-12-31	
	Nominellt belopp	Andel, %	Nominellt belopp	Andel, %
2017			3 749	20,1
2018	2 157	12,5	3 306	17,7
2019	3 429	19,8	4 450	23,8
2020	6 286	36,4	4 713	25,2
2021	1 842	10,7	492	2,6
2026	630	3,6	630	3,4
2027	1 594	9,2		
2036	1 340	7,8	1 340	7,2
<b>Summa</b>	<b>17 278</b>	<b>100,0</b>	<b>18 681</b>	<b>100,0</b>
Ej utnyttjade krediter	-2 125		-2 170	
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>15 153</b>		<b>16 511</b>	

Koncernen har checkräkningskrediter om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjade till någon del vid årsskiftet 2017 eller 2016

## Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Mkr	2016	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2017
			Förvärv	Valutaomräkningar	Verkligt värde förändringar	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13 702	-3 552	-	-	-	10 150
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	26	901	-	-	-	927
Derivat	653	-397	-	-	-85	171
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 230	1 866	-	-	-	3 096
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 553	-573	-	-	-	980
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>17 164</b>	<b>-1 755</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-85</b>	<b>15 324</b>

## NOT 18. AVSÄTTNINGAR

Mkr	17-12-31	16-12-31
Avsättningar vid årets början	12	5
Nya avsättningar (hyresgaranti)	-	7
<b>Avsättningar vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Mkr	17-12-31	16-12-31
Hyresgaranti	7	7
Övrigt	5	5
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Mkr	17-12-31	16-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	-	-
Förfaller till betalning mellan ett till fem år	7	7
Förfaller till betalning senare än fem år	5	5
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

## Odiskonterade kassaflöden över finansiella skulder och derivat

År	Förfall krediter <sup>1</sup>	Räntebetalning krediter	Förfall derivat	Räntebetalning derivat
2018	1 907	229		96
2019	3 429	206	1 000	58
2020	4 411	158	2 770	21
2021	1 842	132	1 450	1
2022		105	3 000	-6
2023		113		
2024		118		
2025		124		
2026	630	119		
2027	1 594	87		
2036	1 340	406		
<b>Summa</b>	<b>15 153</b>	<b>1 797</b>	<b>8 220</b>	<b>169</b>

1. Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga.

## NOT 19. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 12 Mkr (8 Mkr) ej betalda köpeskillingar. Fastigheterna var vid årets slut ej frånträdta.

## NOT 20. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	17-12-31	16-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	2 591	2 293
Förfaller till betalning ett till fem år	9 682	12 962
Förfaller till betalning senare än fem år	3 564	1 970
<b>Summa</b>	<b>15 837</b>	<b>17 225</b>

Förfallostruktur skulder avser långfristiga skulder till kreditinstitut, långfristiga räntebärande skulder samt kortfristiga skulder. Samtliga leverantörs-skulder förfaller inom ett år.

## NOT 21. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen - Derivat		Övriga skulder <sup>1</sup>		Summa redovisat värde	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Långfristiga fordringar	12	12	-	-	-	-	12	12
Kundfordringar	20	26	-	-	-	-	20	26
Övriga fordringar och derivat	90	74	-	-	-	-	90	74
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>112</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>122</b>	<b>112</b>
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	-	-	-	-	15 153	16 511	15 153	16 511
Leverantörsskulder	-	-	-	-	235	195	235	195
Övriga skulder och derivat	-	-	171	653	12	12	182	665
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>653</b>	<b>15 401</b>	<b>16 718</b>	<b>15 570</b>	<b>17 371</b>

1. Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga

### VÄRDERING

Finansiella instrument såsom kund- och lånefordringar samt övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra risker i kassaflöden för räntor. Det finns tre värderingsklasser (nivåer):

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kungsledens derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till 171 Mkr (653 netto).

Verkligt värde på kund- och lånefordringar har bedömts individuellt utifrån risken för att fordringen inte kommer att erhållas. En liknande värdering sker även enligt principerna för redovisat värde. De senaste två årsskiftena har redovisat verkligt värde varit detsamma som bedömning av verkligt värde. Eftersom Kungsledens finansiella tillgångar och skulder mestadels består av kortfristiga instrument bedöms inga väsentliga skillnader mellan bokfört värde och verkligt värde föreligga.

Årets hyresförluster uppgår till -5 Mkr (-1).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	17-12-31	16-12-31
Skulder vid årets början	16 511	17 456
Upptagna lån	2 944	2 808
Amortering	-4 302	-3 753
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>15 153</b>	<b>16 511</b>

## NOT 22. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	17-12-31	16-12-31
Fastighetsinteckningar	14 255	14 287
Aktier i dotterbolag	3 987	4 895
<b>Summa</b>	<b>18 242</b>	<b>19 182</b>

Säkerheterna är främst ställda för banklån. I låneavtal kan covenants finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Eventualförpliktelser, Mkr	17-12-31	16-12-31
Övriga garantier och åtaganden	20	103
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>103</b>

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. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Därutöver uppstår från tid till annan tvister i verksamheten. Utfallen är ofta svåra att bedöma. I den mån det är troligt att en tvist kommer att medföra en kostnad för koncernen beaktas detta i redovisningen.



**NOT 23. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN**

<b>Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Av- och nedskrivningar	11	4
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	0	1
Valutakursförändringar	0	0
Resultat från försäljning av inventarier	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av räntefordran	0	0
Ökning (+) / minskning (-) av ränteskuld	-10	12
Resultatandelar i intresseföretag	-	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	0	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>17</b>

<b>Räntor, Mkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Erhållna räntor	1	1
Erlagda räntor	-408	-455

<b>Köp av dotterföretag, Mkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Köpta tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	790	238
Rörelsefordringar	3	10
Likvida medel <sup>1</sup>	9	7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>802</b>	<b>255</b>

Uppskjuten skatt	0	2
Räntebärande skulder	0	-
Rörelseskulder	27	10
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>27</b>	<b>12</b>

Erlagd likvid aktier	355	27
Erlagd likvid återbetalning lån	421	210
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-9	-7
<b>Påverkan på likvida medel köpta bolag</b>	<b>766</b>	<b>230</b>

<b>Försäljning av dotterföretag, Mkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Sålda tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 617	806
Rörelsefordringar	5	2
Likvida medel	2	0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 624</b>	<b>808</b>

Uppskjuten skatt	73	15
Rörelseskulder	93	4
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>166</b>	<b>19</b>

Erhållen köpeskillning aktier	1 017	534
Erhållen likvid amortering lån	440	243
<b>Erhållen köpeskillning</b>	<b>1 458</b>	<b>777</b>
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	-1	-1
<b>Påverkan på likvida medel helägda dotterföretag</b>	<b>1 456</b>	<b>776</b>

1. I likvida medel ingår kassa och bank samt eventuella likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

**NOT 24. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7.

Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

**NOT 25. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

I januari 2018 tecknades ett avtal med Eskilstuna kommun om en försäljning av fastigheten Skiftinge 1:3 i Eskilstuna. Kommunfullmäktige beslutade den 14 februari att genomföra förvärvet, som efter fem veckor beräknas vinna laga kraft. I och med det kommer fastigheten frånträdas. Köpeskillingen uppgår till 19 Mkr.

I februari 2018 tillträdde fastigheterna Kallebäck 2:7 och Kallebäck 2:9 i Göteborg. Kallebäck 2:11 beräknas tillträdas början av 2019 då den är under uppförande. Köpeskillingen uppgår till cirka 1 miljard.

I januari 2018 tecknades ett avtal om köp av Rausgård 22 i Helsingborg. Tillträde beräknas ske under kvartal två 2018 och försäljningspriset före avdrag för latent skatt uppgår till 555 Mkr.

I slutet av 2017 tecknades ett avtal om försäljning av Stenvreten 4:1 i Enköping. Affären är villkorad av regeringsbeslut och frånträde beräknas ske under det tredje kvartalet 2018. Köpeskillingen uppgår till 200 Mkr.

I mars 2018 tecknades ett avtal om köp av fastigheten Tyfonen 1 (STU-DIO) i Malmö. Tillträde kommer att ske i maj 2018. Köpeskillingen uppgår till 1 miljard kronor.

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	2017	2016
Koncerninterna intäkter		3	34
Administrationskostnader	2-3	-37	-42
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34</b>	<b>-8</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag <sup>1</sup>	4	37	606
Ränteintäkter och liknande poster	4	737	157
Räntekostnader och liknande poster	4	-180	-491
		<b>594</b>	<b>272</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>560</b>	<b>264</b>
<b>SKATT</b>			
Uppskjuten skatt	5	-214	82
<b>Årets resultat</b>		<b>346</b>	<b>346</b>

1. December 2016 har justerats avseende koncernintern utdelning om 78 Mkr.

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MODERBOLAGET

Mkr	2017	2016
Årets resultat enligt resultaträkningen	346	346
<b>Årets totalresultat</b>	<b>346</b>	<b>346</b>

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Omsättningen uppgick till 3 Mkr (34) och avsåg intäkter från koncernbolag avseende utfördelade administrationskostnader.

Finansiella poster avser främst koncerninterna ränteintäkter samt räntekostnader för obligationslån och räntor i swapavtal för koncernens

upplåning. Även transaktioner kopplade till innehav i dotterbolagen redovisas som finansiella poster.

Efter beaktande av skatt blev årets resultat 346 Mkr (346).

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

<b>Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:</b>	
Balanserade vinstmedel	4 757 906 152
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	346 297 660
<b>Totalt</b>	<b>8 237 750 977</b>

<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:</b>	
Utdelning till aktieägarna om 2,20 kronor per aktie	480 487 264
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 623 716 548
<b>Totalt</b>	<b>8 237 750 977</b>

Kungsledens utdelningspolicy är att utdelningen skall växa i takt med förvaltningsresultatets utveckling.

Med stöd av utdelningspolicy och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en vinstutdelning på 2,20 kronor per aktie för verksamhetsåret 2017.

Soliditeten på 44 procent bedöms vara betryggande, särskilt när man beaktar att moderbolaget och koncernen uppvisar en högre intjäningskapacitet efter de stora fastighetsförvärv som genomförts de sista åren. Justerat för föreslagna utdelning uppgår soliditeten vid årsskiftet 2017 till 42 procent.

Per 31 december 2017 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjade krediter till 541 Mkr. Likviditetsberedskapen i koncernen bedöms mot denna bakgrund vara fortsatt stark.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i 17 kap. 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen (försiktighetsregeln).

Den föreslagna vinstdispositionen kommer läggas fram för fastställelse vid årsstämman den 26 april 2018.

# BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	3 998	4 538
Fordringar hos koncernbolag	7	0	1 831
Uppskjuten skattefordran	5	237	451
Andra långfristiga fordringar	7	2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 237</b>	<b>6 822</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag <sup>1</sup>		14 433	10 675
Övriga fordringar		1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8	4
Kassa och bank		291	38
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 733</b>	<b>10 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 970</b>	<b>17 541</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (218 403 302 andelar)		91	76
		<b>91</b>	<b>76</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 757	4 849
Överkursfond		3 134	1 549
Årets resultat <sup>1</sup>		346	346
		<b>8 237</b>	<b>6 744</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 328</b>	<b>6 820</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2	2
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån		1 950	600
Derivat <sup>2</sup>		171	653
<b>Summa långfristiga skulder</b>	9-11	<b>2 121</b>	<b>1 253</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga räntebärande skulder		980	1 553
Leverantörsskulder		3	2
Skulder till koncernföretag		7 520	7 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	16	9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	10, 11	<b>8 519</b>	<b>9 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 970</b>	<b>17 541</b>

1. December 2016 har justerats avseende koncernintern utdelning om 78 Mkr.  
2. Derivat har omklassificerats från kort- till långfristiga skulder.

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 3 998 Mkr (4 538). Väsentliga fordringar och skulder till koncernföretag fanns även, vilket netto var en fordran på 6 913 Mkr (4 604).

Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 8 328 Mkr (6 820), vilket gav en soliditet om 44 procent (39).

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital	
	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital			
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>76</b>	<b>1 549</b>	<b>5 214</b>		<b>6 839</b>	
Årets resultat	-	-	346		346	
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>346</b>		<b>346</b>	
Utdelning	-	-	-364		-364	
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-364</b>		<b>-364</b>	
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>76</b>	<b>1 549</b>	<b>5 195</b>		<b>6 820</b>	
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>76</b>	<b>1 549</b>	<b>5 195</b>		<b>6 820</b>	
Årets resultat	-	-	346		346	
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>346</b>		<b>346</b>	
Utdelning	-	-	-437		-437	
Nyemission	15	1 584	-		1 599	
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>15</b>	<b>1 584</b>	<b>-437</b>		<b>1 162</b>	
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>91</b>	<b>3 133</b>	<b>5 104</b>		<b>8 328</b>	

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN MODERBOLAGET

Mkr	Not 13	2017	2016
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt		560	264
Utdelningar som ej reglerats		-	-480
Erhållna koncernbidrag		-487	-84
Resultat från försäljningar		-	5
Nedskrivningar koncernföretag		452	1 640
Likvidationsresultat		497	-
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		-482	257
Ränteutäkt, ej erhållen		-28	-
Betald skatt		-	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>512</b>	<b>1 602</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 991	-2 218
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-207	-289
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 686</b>	<b>-905</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Försäljning av koncernföretag		-	17
Köp av dotterbolag		-	-78
Lämnade aktieägartillskott		-	-86
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-147</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Nyemission		1 599	-
Upptagna lån		1 350	1 778
Amortering av lån		-573	-700
Utdelning		-437	-364
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 939</b>	<b>714</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>253</b>	<b>-338</b>
Likvida medel vid årets början		38	376
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>291</b>	<b>38</b>

# NOTER MODERBOLAGET

## NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAGET

Moderbolagets, Kungsleden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

### ANDELAR I KONCERNBOLAG

Andelar i koncernföretag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet prövas löpande för nedskrivningsbehov.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella fordringar och skulder redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Förulstrisk avseende finansiella fordringar och derivatinstrument beaktas.

### FINANSIELLA GARANTIER

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av RFR2 tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som eventalförpliktelser.

### KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag som erhålls från ett dotterbolag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnas till dotterbolag redovisas som investering i andelar i koncernföretag.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

### UTDELNING

Utdelningar från dotterföretag och intresseföretag redovisas som intäkt när rätten till utdelning är fastslagen.

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Om det redovisade värdet i moderbolaget innehav i dotterföretaget eller intresseföretaget skulle överstiga det redovisade värdet i de finansiella rapporterna beaktas detta som en indikation på att nedskrivningsbehov föreligger, och nedskrivningsprövning ska genomföras.

## NOT 2. ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader, Mkr	2017	2016
Personalkostnader	-25	-24
Övriga rörelsekostnader	-12	-18
<b>Summa</b>	<b>-37</b>	<b>-42</b>

Administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning.

Av administrationskostnaderna om 37 Mkr (42) utgör personalkostnader den största posten, 25 Mkr (24), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter.

Revisorerna har fakturerat 1.3 Mkr till moderbolaget 2017. Resterande revisionsarvode är fakturerat till Kungsleden Fastighets AB, som sedan fakturerar dessa och andra gemensamma administrationskostnader till övriga bolag.

## NOT 3. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantal anställda	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
	2017	%	2016	%
Sverige	3	67	3	67
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>67</b>	<b>3</b>	<b>67</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Mkr	2017		2016	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, vd och vvd	17 254	6 939	13 447	7 373
(varav pensionskostnader)		(2 770)		(2 582)
<b>Summa</b>	<b>17 254</b>	<b>6 939</b>	<b>13 447</b>	<b>7 373</b>

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. För uppgift om ersättning till respektive styrelseledamot samt ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 i koncernen.

## NOT 4. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från dotterbolag, Mkr	2017	2016
Utdelningar	499	2 168
Erhållna koncernbidrag	487	84
Resultat från avyttring av andelar	-497	-5
Nedskrivningar	-459	-1 862
Återförda nedskrivningar	7	221
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>606</b>

Ränteintäkter och liknande poster, Mkr	2017	2016
<i>Ränteintäkter</i>		
Koncernföretag	652	157
Återförda reserveringar undervärde derivat	85	-
<b>Summa</b>	<b>737</b>	<b>157</b>

Räntekostnader och liknande poster, Mkr	2017	2016
<i>Räntekostnader</i>		
Övriga företag	-180	-219
Reserveringar undervärde derivat	-	-272
Realiserad förändring stängda derivat	-	-
<b>Summa</b>	<b>-180</b>	<b>-491</b>

## NOT 5. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2017	2016
Uppskjuten skatt	-214	82
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-214</b>	<b>82</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt, Mkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultat före skatt	560	264
Skatt 22 %	-123	-58
Utdelningar från koncernföretag	110	476
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	-100	-361
Övrig skatt avseende tidigare år och skatteprocesser	-	26
Avyttring av andelar	-110	-
Övrigt	9	-1
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-214</b>	<b>82</b>

Ingen skatt har redovisats direkt till eget kapital.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultat-räkningen	Vid årets slut
Underskottsavdrag	307	-108	199
Finansiella instrument	144	-106	38
Övriga temporära skillnader	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>452</b>	<b>-214</b>	<b>237</b>

## SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Direktägda dotterbolag org nr/säte-land	Antal andelar	Andel % <sup>1</sup>	Bokfört värde, Mkr	
			17-12-31	16-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	469	334
Realia AB, 556639-7419, Stockholm	100 000	100	1 503	1 506
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Stockholm	1 000	100	66	90
Bovård i Sverige AB, 556429-6126, Stockholm	1 000	100	-	131
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Stockholm	1 000	100	23	23
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	119	255
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Stockholm	1 000	100	1 351	1 340
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844-2957, Stockholm	50 000	100	95	95
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	0	0
Kungsleden Balsberget AB, 556919-3013, Stockholm	50 000	100	1	1
Kungsleden Alsberget AB, 556919-3021, Stockholm	50 000	100	-	0
Kungsleden Vegaholding AB, 556919-3047, Stockholm	50 000	100	135	135
Kungleden Holdmix AB, 556967-3311, Stockholm	500	100	-	491
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968-3187, Stockholm	500	100	17	24
Kungsleden Holdmix 2 AB, 556974-4526, Stockholm	500	100	-	6
Kungsleden Grönberget Holding AB, 556990-0805, Stockholm	500	100	3	1
Kungsleden Grönberget AB, 556989-0410, Stockholm	500	100	116	11
Kungsleden Tegel AB, 559025-8298, Stockholm	500	100	17	17
Kungsleden Holdmix 3 AB, 559007-2665, Stockholm	500	100	0	0
Kungsleden Holdmix 4 AB, 559055-4431, Stockholm	500	100	1	0
Kungsleden Lustfarm AB, 556654-9720, Stockholm	1000	100	78	78
Kungsleden Isskrapan AB, 559084-5870, Stockholm	500	100	4	0
<b>Summa</b>			<b>3 998</b>	<b>4 538</b>

1. Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

## NOT 6. ANDELAR I KONCERNBOLAG

Mkr	17-12-31	16-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	12 381	14 370
Köp	0	78
Avyttring av andelar <sup>1</sup>	-906	-2 154
Aktieägartillskott	541	87
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>12 016</b>	<b>12 381</b>
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-7 843	-8 334
Återförda nedskrivningar <sup>1</sup>	7	221
Årets nedskrivningar	-459	-1 862
Avyttrade andelar	277	2 132
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 018</b>	<b>-7 843</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 998</b>	<b>4 538</b>

1. 2016 har justerats avseende likviderade bolag om 2 132 Mkr.

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

## NOT 7. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	17-12-31	16-12-31
Fordringar vid årets början	1 833	1 833
Omföring till kortfristig fordran	-1 831	-
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1 833</b>

## NOT 8. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	17-12-31	16-12-31
Förutbetalda kostnader	8	4
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

## NOT 9. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har tre (två) obligationslån och certifikat. Därutöver finns även räntederivat för både de egna lånen och övriga koncernbolags externa lån.

En checkräkningskredit finns om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2017 eller 2016.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	17-12-31		16-12-31	
	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån	Räntederivat, nominellt belopp
2017			1553	
2018	980			
2019	600	1 000	600	1 000
2020		2 770		2 770
2021	1 350	1 450		1 800
2022		3 000		3 500
2023				
2024				1 050
<b>Summa</b>	<b>2 930</b>	<b>8 220</b>	<b>2 153</b>	<b>10 120</b>

## NOT 10. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde	
	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Andra långfristiga fordringar	2	2	-	-	2	2
Fordringar hos koncernföretag	14 433	12 506	-	-	14 433	12 506
Övriga fordringar	1	2	-	-	1	2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 436</b>	<b>12 510</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 436</b>	<b>12 510</b>
Långfristiga skulder <sup>1</sup>	-	-	2 121	1 253	2 121	1 253
Leverantörsskulder	-	-	3	2	3	2
Skulder till koncernföretag	-	-	7 520	7 902	7 520	7 902
Övriga skulder	-	-	980	1 553	980	1 553
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 624</b>	<b>10 710</b>	<b>10 624</b>	<b>10 710</b>

1. Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till -171 Mkr (-653). Dessa har omklassificerats från kort- till långfristiga.

Moderbolagets derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till -171 Mkr (-653).

I koncernens not 21 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

## Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Mkr	2016	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2017
			Förvärv	Valuta-omräkningar	Verkligt värde förändringar	
Derivat	653	-397	-	-	-85	171
Obligationslån	600	1 350	-	-	-	1 950
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 553	-573	-	-	-	980
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>2 806</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-85</b>	<b>3 101</b>

## NOT 11. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	17-12-31	16-12-31
Förfaller till betalning inom ett år <sup>1</sup>	8 503	9 457
Förfaller till betalning mellan två till fem år	1 950	600
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 453</b>	<b>10 057</b>

1. Justering om -653 Mkr har gjorts per december 2016 avseende undervärde derivat.

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skattekulder och undervärde derivat.

## NOT 12. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	17-12-31	16-12-31
Upplupna räntekostnader	7	8
Upplupna personalkostnader	9	1
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>9</b>

### NOT 13. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Inga andra medel än kassa och bank ingår i poster likvida medel.

Räntor mm, Mkr	2017	2016
Erhållna utdelningar	499	2 167
Erhållna räntor	652	157
Erlagda räntor	-179	-219

### NOT 14. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Transaktioner med dotterbolag, Mkr	2017	2016
Försäljning av varor/tjänster till närstående	3	34
Övrigt, t ex ränta, utdelning, koncernbidrag	1 638	2 408

Poster i balansräkningen	17-12-31	16-12-31
Fordran på koncernföretag	14 433	12 506
Skulder till koncernföretag	-7 520	-7 902

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 3. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

### NOT 15. STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter, Mkr	17-12-31	16-12-31
Aktier i koncernföretag	2 106	2 194
Summa	2 106	2 194

### NOT 16. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser	17-12-31	16-12-31
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	16 602	14 358
Summa	16 602	14 358

### NOT 17. VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	4 757 906 152
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	346 297 660
<b>Totalt</b>	<b>8 237 750 977</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna om 2,20 kronor per aktie	480 487 264
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 623 716 548
<b>Totalt</b>	<b>8 237 750 977</b>

### NOT 18. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.




---

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

---

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 mars 2018



Göran Larsson  
Styrelseordförande



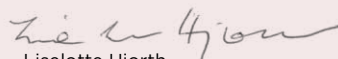
Charlotte Axelsson  
Styrelseledamot



Ingalill Berglund  
Styrelseledamot



Joachim Gahm  
Styrelseledamot



Liselotte Hjorth  
Styrelseledamot



Kia Örbäck Pettersson  
Styrelseledamot



Charlotta Wikström  
Styrelseledamot



Biljana Pehrsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2018  
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kungsleden AB (publ), org nr 556545-1217

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-69. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-3, 24-47, 58-59 samt 70-101 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-69. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

#### Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2017 till 30 974 Mkr och värdeförändringarna till 1 411 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 98% av de totala tillgångarna per 31 december 2017. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. En beskrivning av värdering av

fastighetsinnehavet framgår av not 13 samt not 3 avseende särskilda överbäddanden och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

### Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering. Vi har inhämtat ett urval av upprättade interna värderingar, och granskat att värderingarna följer Kungsledens riktlinjer för värdering och värderingsmetod.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Kungsledens värderingsmodell. Vi har också jämfört de av Kungsleden redovisade fastighetsvärdena mot kontrollvärderingar genomförda av extern värderare.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Kungsledens värderingsansvariga. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-23, 48-57 samt 105-115. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen

garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kungsleden AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-69 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Kungsleden ABs revisor av bolagsstämman den 25 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2016.

Stockholm den 26 mars 2018  
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor



# DEFINITIONER OCH ORDLISTA

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

### Direktavkastning

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

#### Utfall

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

*Utfall per förvaltningsområde, storstads-koncentration, kategori, kluster samt förvaltnings- och projektfastigheter.*

Värdet för delårsperioden beräknas som ett snitt av direktavkastningen för de ingående kvartalen.

#### Intjäningsförmåga

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

### Drift- och underhållskostnad, kr per kvm

Drift- och underhållskostnad i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta

### Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

### Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

### Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

### Förvaltningsresultat

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

### Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

### Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

### Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

### Intäkter

Hyresintäkter plus övriga intäkter.

### Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

### Snitthyra, kr per kvm

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

### Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter (tidigare totala intäkter).

### Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

### Avkastning på eget kapital

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

### Avkastning på totalt kapital

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

### Belåningsgrad

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

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i förhållande till totala tillgångar.

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

### Aktiens direktavkastning

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

### Aktiens totalavkastning

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

### Beslutad/föreslagen utdelning per aktie

Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

### Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt) per aktie

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

### EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

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

### EPRA NNAV (aktuellt substansvärde) per aktie

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

### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

### Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vägt över året.

### Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

### Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

## ORDLISTA

### Fastighetskostnader

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

### Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

### Kategori

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

### Kluster

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

### Kontraktsvärde

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

### Projektfastigheter

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

### Snittränta

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

### Orealiserade värdeförändringar

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

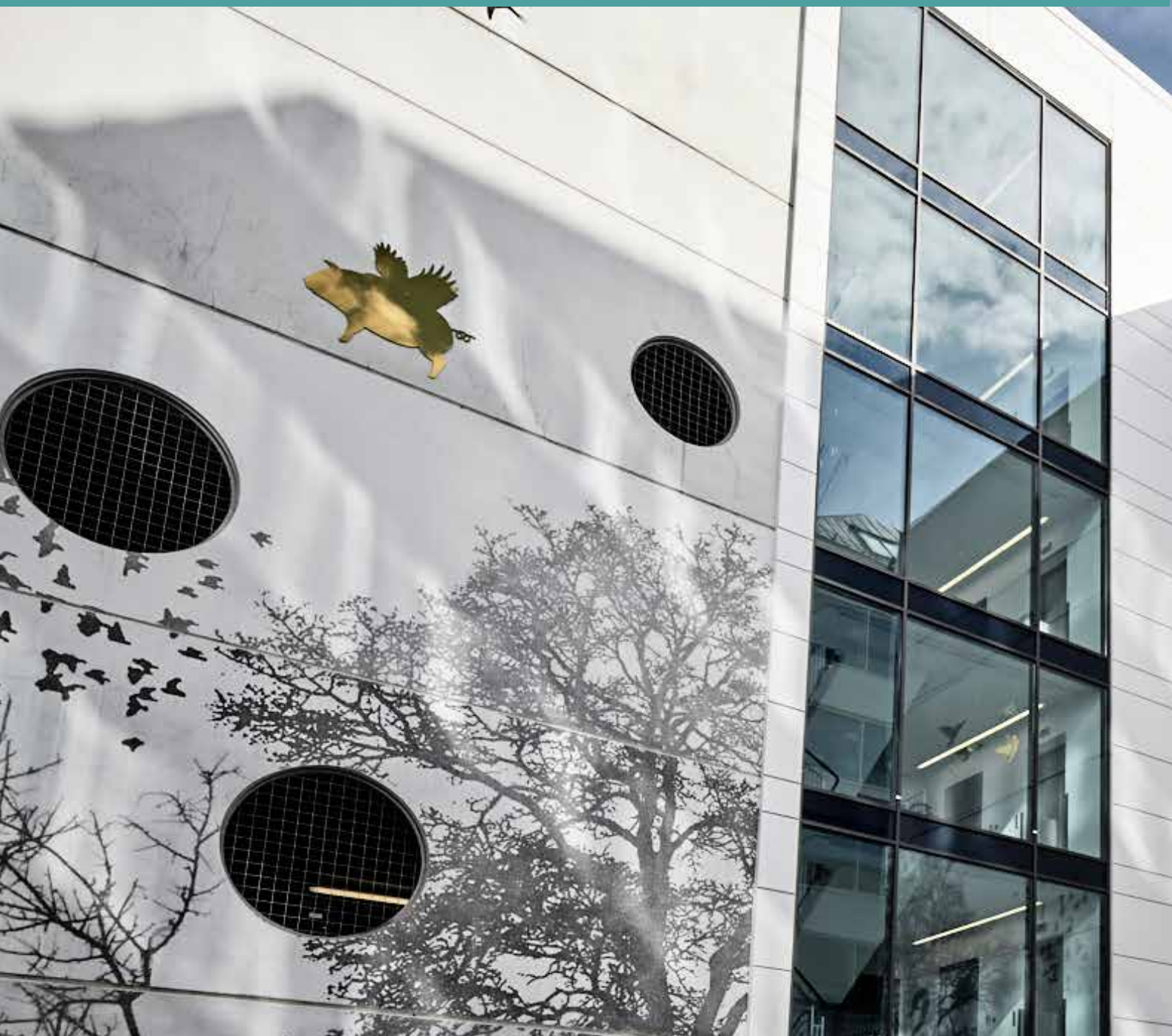
### Underhåll

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

---

# FÖRDJUPAD HÅLLBARHETS- INFORMATION

---





# FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION (GRI-INDEX OCH EPRA)

I detta avsnitt avges den kompletterande information som krävs för att Kungsleden ska uppfylla åtagandet att redovisa hållbarhetsarbetet i enlighet med GRIs (Global Reporting Initiative) G4 Core riktlinjer, EPRA:s (European Public Real Estate Association) rekommendationer sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting) samt årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering. Avsnittet omfattar även Kungsleden COP till Global Compact som möter nivå Active. Detta är inte en fristående rapport utan ger en fördjupning om Kungsledens hållbarhetsarbete som redan har tagits upp tidigare i årsredovisningen.

Kungsleden arbetar med särskilt fokus på fem områden som har identifierats genom vår väsentlighetsanalys. Tabellen nedan visar de områden som klassificerats som "fokusområden" av Kungsleden och våra intressenter och vilka policyer vi tillämpar för att säkerställa vårt arbete framåt.

Fokusområde	Policy
Miljö	• Hållbarhetspolicy och strategi
Socialt ansvar	• Hållbarhetspolicy och strategi
Mångfald	• Hållbarhetspolicy och strategi • Jämställdhets- och mångfaldspolicy
Affärsetik	• Hållbarhetspolicy och strategi • Inköspolicy • Riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder • Riktlinjer för bisysslor och jäv • Uppförandekod för leverantörer
Hälsa och säkerhet	• Alkohol- och drogpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Friskvårdspolicy • Hållbarhetspolicy och strategi • Uppförandekod för leverantörer



## ORGANISATIONSPROFIL

### G4-10 Totalt antal anställda

	Enhet	2017	2016	2015
<b>Totalt antal anställda</b>	<b>st</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>102</b>
<b>Varav kvinnor</b>	<b>st</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>54</b>
Antal tillsvidareanställda	st	58	54	52
- Varav heltid	st	58	53	52
- Varav deltid	st	0	1	0
Antal visstidsanställda	st	0	2	2
<b>Varav män</b>	<b>st</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>48</b>
Antal tillsvidareanställda	st	52	54	47
- Varav heltid	st	52	53	47
- Varav deltid	st	0	1	0
Antal visstidsanställda	st	0	0	1

### G4-11 Antal anställda som omfattas av kollektivavtal

Samtliga av Kungsledens 110 anställda omfattas av kollektivavtal.

## EXTERNA ÅTAGANDEN

### G4-14 Försiktighetsprincipens tillämpning

Kungsleden har undertecknat FN:s Global Compact, vars miljö-åtagande utgörs bland annat av försiktighetsprincipen.

### G4-15 Externt utvecklade initiativ som organisationen följer

Global Compact, Global Reporting Initiative, EPRA, BREEAM, LEED, Byggsvarubedömningen.

### G4-16 Sammanslutningar som organisationen är medlem i

Fossilfritt Sverige, Sweden Green Buildings Council, Forum för hållbara städer, byggsvarubedömningen, LEED-rådet och GRESP är sammanslutningar som Kungsleden har en aktiv roll i organisationens styrande organ.

## VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR

### G4-18 Process för definition av redovisningens innehåll

### G4-19 Identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter

Redovisningens innehåll baseras på en väsentlighetsanalys genomförd 2015. Väsentlighetsanalysen utgjordes av en konkurrensanalys och bedömning av Kungsledens nuvarande hållbarhetsarbete, samt synpunkter från två arbetsmöten med representanter för ekonomi, HR, miljö, juridik, kommunikation och marknad. Vid arbetsmötena behandlades även underlag från intervjuer med hyresgäster och enkätundersökningar till investerare och kapitalmarknadsanalytiker i samband med årsstämma och kapitalmarknadsdagar.

Kungsleden för en löpande dialog med sina intressenter och har kompletterat väsentlighetsanalysen och urvalet av aspekter med bedömningar från dessa.

Väsentlighetsanalysens relevans har under 2017 undersökts genom forskningsprojektet "KPI2030: Framtidens Hållbara Fastigheter" som genomförts av Stockholms Stads Forum för Hållbara Städers medlemmar samt forskare på Mälardalens Högskola, Luleå Tekniska Högskola och University of Richmond. Inom projektet identifierades sju huvudområden som kan kopplas till hyresgästernas intresse för hållbarhet i deras lokaler. Hyresgästerna är en nyckelintressent som är tongivande för Kungsledens hållbarhetsarbete. Under 2018 ska utfallet av studien valideras med Kungsledens väsentlighetsanalys.

#### G4-20 Interna avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt

#### G4-21 Externa avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt

#### Aspekternas påverkan hos olika intressenter

Kungsledens hållbarhetsaspekt	Hyresgäster	Medarbetare	Ägare och kapitalmarknad	Kreditgivare	Leverantörer	Samhället
Energi	●	●				●
Utsläpp	●	●			●	●
Miljöpåverkan från produkter och tjänster	●					
Markförening och sanering		●	●			●
Märkning av produkter och tjänster	●	●				
Anti-korruption	●	●	●		●	●
Leverantörsbedömning av arbetsvillkor					●	
Mångfald & jämställdhet		●				●
Kompetensutveckling för anställda	●	●				●
Anställdas hälsa och säkerhet		●				
Kunders hälsa och säkerhet	●	●				
Ekonomiskt resultat		●	●			●

Tabellen visar var Kungsledens väsentliga hållbarhetsaspekter har direkt påverkan på olika intressegrupper.

#### G4-22 Effekter av förändringar i tidigare redovisad information

#### G4-23 Väsentliga förändringar från föregående redovisning

Se förändringar i metod för G4-CRE3

#### KOMMUNIKATION MED INTRESSETER

#### G4-24 Intressegrupper som organisationen har kontakt med

#### G4-25 Princip för identifiering och urval av intressenter

#### G4-26 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter

#### G4-27 Viktiga frågor som lyfts och organisationens respons

I tabellen ovan och på sidan 16 listas Kungsledens viktigaste intressenter, hur vi för en löpande dialog och vilka frågor de olika intressenterna ser som viktigast. Dessa intressenter är viktiga för Kungsleden eftersom de har stor påverkan på bolaget eller påverkas av bolagets verksamhet. Vi beskriver löpande i årsredovisningen hur vi tillmötesgår krav och förväntningar från våra intressenter.

#### REDOVISNINGSPROFIL

#### G4-28 Redovisningsperiod

#### G4-29 Publicering av Senaste redovisning

#### G4-30 Redovisningscykel

Kungsledens års- och hållbarhetsredovisning avser perioden 1 januari till 31 december 2017. Redovisningen avges årligen. Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades på [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se) den 28 mars 2017.

#### G4-31 Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen

Maria Sandell, hållbarhetsansvarig  
E-post: [maria.sandell@kungsleden.se](mailto:maria.sandell@kungsleden.se)  
Telefon: 08-503 052 00  
Webb: [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

#### G4-32 Redovisningsnivå och GRI-index

#### G4-33 Extern granskning

Kungsleden redovisar sitt hållbarhetsarbete i enlighet årsredovisningens krav på hållbarhetsrapport samt GRI:s redovisningsalternativ G4 Core. Hållbarhetsredovisningen utgör också en del av Kungsledens hållbarhetsrapport enligt kraven i årsredovisningslagen och innehåller information om bolagets insatser inom miljö, sociala förhållanden och personal, respekt för mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption.

Utöver detta avsnitt så finns hållbarhetsredovisningen på följande platser i årsredovisningen:

Kapitlet Strategisk inriktning, sidorna 12–25.

Avsnittet Hållbarhet – aktiviteter och utfall sidorna 56–57.

Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Revisorns yttrande om hållbarhetsrapportens existens finns på Kungsledens hemsida.

#### G4-56 Beskrivning av organisationens värderingar, uppförandekoder etc.

Det omfattade implementeringsarbetet har fortsatt under 2017 av Kungsledens värdegrund; professionalism, omtanke, glädje. Uppförandekoden som lanserades 2016 har förankrats i verksamheten med särskilt fokus på de lokala kontoren. Revisioner av uppförandekoden har genomförts på leverantörer. Under året har även hälso- och säkerhetsrutinerna setts över.

För att uppmuntra personer och tydliggöra ett goda exempel att efterleva Kungsledens värdegrund och för att sprida goda exempel och föredömen har "årets kulturbärare" utsetts. Hela bolaget har varit engagerade och skickat in nomineringar till de kollegor som man anser ska få utnämningen. En jury har valt ut vinnare och utnämningen presenterades Q1 2018.

#### Kungsledens policydokument

- Alkohol- och drogpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Friskvårdspolicy
- Hållbarhetspolicy och -strategi
- Inköpspolicy
- Jämställdhets- och mångfaldspolicy
- Riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder
- Riktlinjer för bisysslor och jäv
- Uppförandekod för leverantörer

## SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR

### EKONOMISK UTVECKLING

#### G4-EC1 Skapat och distribuerat ekonomiskt värde

Alla företag har en direkt påverkan på samhällsekonomin genom exempelvis skatter, utbetalningar till affärspartners samt lön, pension och sociala avgifter för bolagets anställda. Diagrammet nedan visar hur Kungsliden intäkter under 2017 har fördelats på olika intressentgrupper.

VÅRT BIDRAG TILL SAMHÄLLET 2017, MKR  
FÖRDELNING ENLIGT NEDAN

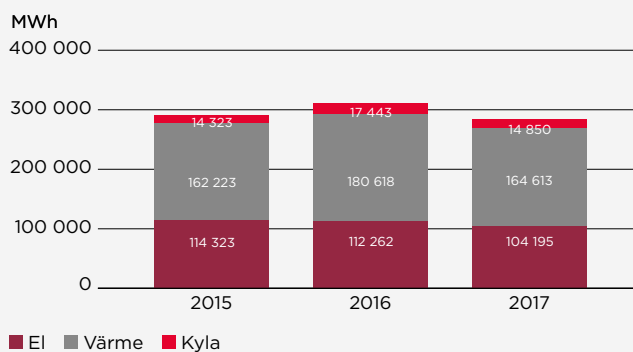


Direkt tillskapat värde uppgick till 3 972 Mkr och behållet ekonomiskt värde uppgick till 2 195 Mkr under 2017.

### ENERGI

#### G4-EN3 Energianvändning inom organisationen

##### ENERGIFÖRBRUKNING



Varmvattenandelen har separerats från fjärrvärmeanvändningen fr.o.m 2017 vilket endast påverkar fjärrvärmeförbrukningen marginellt.

#### G4-EN6 Projekt för minskad energianvändning och resultat

Under 2017 har vi genomfört 57 investeringar i energiprojekt som genererat besparingar om 8,9 GWh till en kostnad om 36,1 MSEK. Därutöver har Kungsliden rutiner att minst två gånger per år injustera och justera funktionen i samtliga befintliga anläggningar.

#### G4-CRE1 Energiprestanda i byggnader

#### G4-CRE3 Utsläppsintensitet i byggnader

INKÖPT ENERGI  
PER KVM:

151

kWh/kvm

UTSLÄPP PER KVM:

9,7

CO<sub>2</sub>/KVM

## UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

### G4-EN15 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

### G4-EN16 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Växthusgasutsläpp per scope (ton CO <sub>2</sub> E)	2017	2016	2015
Scope 1	97	129	226
Scope 2	13 668	16 383	17 517

Tabellen visar växthusgasutsläpp totalt och fördelat på respektive Scope.

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Olja som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt olja och system för vidaredebitering.	Eldningsolja: 0,268 ton CO <sub>2</sub> /MWh  Källa: SCB, Omräkning av SCBs energistatistik till koldioxidutsläpp, 2009-05-29 v.2
Scope 1	Tjänsteresor med företagsbilar och förmånsbilar.	Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av mätarställningar och resor med förmånsbilar utgår ifrån system för milersättning.	Växthusgasutsläpp avser körd sträcka och respektive biltillverkarens uppgifter om utsläpp per kilometer.  Källa: Respektive biltillverkare
Scope 2	El som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt el och system för vidaredebitering.	Ursprungsmärkt förnybar el: 4 g CO <sub>2</sub> /kWh  Källa: Dinel
Scope 2	Fjärrvärme som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt fjärrvärme och system för vidaredebitering.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme.

## MARKFÖRORENINGAR OCH SANERING

### G4-CRE5 Förorenad och sanerad mark

Under 2017 har Kungsleden arbetat efter den plan som inrättades efter den kartläggning som gjordes under 2016 där samtliga ägda fastigheter kategoriserades efter föroreningsituationen i någon av 5 följande kategorier. Samtliga nyförvärv har systematiskt genomlyst och kategoriserats efter föroreningsituation

- Kategori 1: Konstaterade föroreningar som kräver behandling
- Kategori 2: MIFO klass 1 och 2 eller annat motiv till att utredning kommer att krävas. Eventuell kännedom om en förorening som kräver kontrollprogram
- Kategori 3: MIFO klass 3 eller 4 eller konstaterade föroreningar som inte kräver åtgärd.
- Kategori 4: Risk för föroreningar, men inget konstaterat och ingen branschklass
- Kategori 5: Inga kända föroreningar och ingen anledning till misstanke

Bedömningen baserades på handlingar i offentliga register samt internt material och utredningar. Kungsleden har inga föreläggande om sanering av förorenad mark. Ingen av fastigheterna i portföljen är idag klassad i kategori 1.

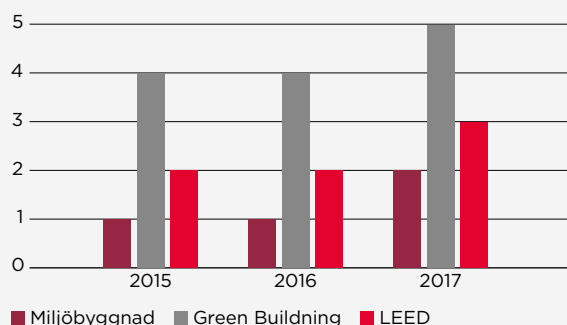
## MÄRKNING AV PRODUKTER OCH TJÄNSTER

### G4-CRE8 Antal och andel miljöcertifierade fastigheter

Kungsleden har de senaste åren arbetat med olika miljöklassnings-system beroende på vilket system som passar för respektive byggnad. Under 2017 sattes mål att samtliga ägda fastigheter ska vara LEED-klassificerade 2035. Till 2020 skall hälften av beståndet vara klassificerat. I nuläget finns LEED-klassade fastigheter i Kungsledens bestånd i både för nyproduktion och existerande byggnader samt byggnader certifierade enligt Miljöklassad byggnad Silver och EU:s Green Building. I alla stora projekt utvärderar vi möjligheten till LEED-klassning i samband med ombyggnation/nybyggnation. LEED är ett internationellt system som täcker många aspekter inom miljöområdet och har starkt anseende internationellt.

10 procent av fastighetsportföljen har någon miljöklassificering baserat på värde.

#### ANTAL MILJÖKLASSIFICERADE FASTIGHETER



## KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET

### G4-PR2 Avvikelser från lagar, regler eller rutiner rörande kunders hälsa och säkerhet

Inga avvikelser avseende lagar, regler eller rutiner rörande kunders hälsa och säkerhet har skett under 2017. Under året har Kungsleden genomfört revisioner där fler förbättringsmöjligheter identifierades. Det har följts upp med tydliggörande av rutiner samt att arbetsplaner har tagits fram.

### G4-PR5 Resultat från kundundersökningar

Kungsledens utfall av årets Nöjd Kund Index (NKI) – värde resulterade med en höjning från 70 till 72. Under 2017 genomfördes en kundundersökning där kunderna gav Kungsleden betyget 61 beträffande miljöhänsyn, vilket kan jämföras med fastighetsbranschen i sin helhet som har ett genomsnitt på 66 för miljöhänsyn. Jämfört med föregående år har Kungsleden backat 1 enhet jämfört med branschen i sin helhet som också backade 1 enhet i genomsnitt. Under 2018 kommer Kungsleden fortsätta att informera tydligare kring det miljö- och hållbarhetsarbete som genomförs såväl lokalt som för företaget i sin helhet.

## ANSTÄLLDAS HÄLSA OCH SÄKERHET

### G4-LA6 Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador, olyckor och sjukdomar

	Ordinarie arbetstid (dagar)	Långtids-sjukfrånvaro (dagar)	Total sjukfrånvaro (dagar)	Total sjukfrånvaro/ ordinarie arbetstid (%)
Summa kvinnor	101 750	1 372	4 694	4,6
Summa män	98 148	855	855	0,9
<b>Totalt</b>	<b>199 898</b>	<b>2 227</b>	<b>5 549</b>	<b>2,8</b>

### G4-CRE6 Andel som arbetar enligt ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Kungsleden följer arbetsmiljölagen och har därmed skyddsombud i enlighet med denna.

## KOMPETENSUTVECKLING FÖR ANSTÄLLDA

### G4-LA10 Program för kompetensutveckling

### G4-LA11 Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal

Kungsleden har en intern process för kompetensutveckling med ett tillhörande digitalt stödverktyg som är tillgängligt för alla anställda. Under 2017 har processen förtydligats till berörda parter. På Intranätet publiceras ett fastslaget HR-år, som tydliggör för alla vad som ska göras vid olika tidpunkter på året. Under 2017 har 63 procent av de anställda haft utvecklingssamtal. Den relativt låga andelen beror bland annat på att ovanligt många medarbetare bytt chef under året. I medarbetarundersökningen svarade 88 procent att de haft mål- och utvecklingssamtal med sin närmaste chef under de senaste 12 månaderna. Vid avslut av anställningar erbjuds individanpassat stöd.

## MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

### G4-LA12 Sammansättning av företaget uppdelat på kön och åldersgrupp

	2017	2016	2015
<b>Styrelse</b>			
<b>Antal kvinnor</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
- Varav under 30 år	0	0	0
- Varav 30-50 år	0	0	0
- Varav över 50 år	5	4	4
<b>Antal män</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
- Varav under 30 år	0	0	0
- Varav 30-50 år	0	0	0
- Varav över 50 år	2	3	3
<b>Ledning</b>			
<b>Antal kvinnor</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
- Varav under 30 år	0	0	0
- Varav 30-50 år	4	5	5
- Varav över 50 år	2	0	0
<b>Antal män</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
- Varav under 30 år	0	0	0
- Varav 30-50 år	0	2	2
- Varav över 50 år	3	3	4
<b>Övriga medarbetare</b>			
<b>Antal kvinnor</b>	<b>58</b>	<b>51</b>	<b>49</b>
- Varav under 30 år	4	6	3
- Varav 30-50 år	42	39	39
- Varav över 50 år	12	6	7
<b>Antal män</b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>42</b>
- Varav under 30 år	6	5	3
- Varav 30-50 år	25	28	23
- Varav över 50 år	21	16	16
<b>Totalt antal</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>102</b>

## ICKE-DISKRIMINERING

### G4-HR3 Fall av diskriminering

Inga fall av diskriminering rapporterades under året. Läs mer om Kungsledens arbete att motverka diskriminering på sidorna 18, 22 samt 56-57.

## ANTI-KORRUPTION

### G4-SO3 Andel av verksamheten som har analyserats avseende risk för korruption

### G4-SO4 Information och utbildning om riktlinjer mot korruption

### G4-SO5 Bekräftade fall av korruption och genomförda åtgärder

Under 2016 utvärklade Kungsleden en ny uppförandekod för leverantörer, vilken i stora drag ansluter sig till Fastighetsägarnas uppförandekod. Under 2017 har arbetet med att informera och förankra uppförandekoden fortsatt. Det har skett genom utbildningar och dialog med personal och leverantörer samt kommunikation med hyresgäster om Kungsledens värdegrund och riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder samt arbetsmiljöplaner, elektroniskt register över personal på bygg- och arbetsplatserna och ordnings- och skyddsregler på Kungsledens arbetsplatser. Varje leverantör måste signera uppförandekoden innan de accepteras som leverantör till Kungsleden.

Utöver uppförandekoden för leverantörer har Kungsleden riktlinjer för relationsskapande åtgärder, riktlinjer för bisysslor och jäv samt en ny inköpspolicy. Samtliga anställda är informerade och har genomgått utbildning kring de aktuella riktlinjerna. Kungsleden har även ett etiskt råd som hanterar frågor och incidenter om affärsetiska frågeställningar.

Kungsleden har under året utfört genomlysningar av korruptionsrisker inom företaget där man har identifierat att det finns en förhöjd risk. Personer som representerar de identifierade affärsenheterna inom Kungsleden och som i och med sina befattningar utsätts för större risk för korruption har informerats ytterligare om innebörden av Kungsledens affärsetiska riktlinjer och policyer. Riskanalysen har också resulterat i en handlingsplan, vilken omfattar bland annat det interna arbetet kring värderingar, förbättringar i mallar och verktyg samt riktade revisioner. I samband med genomlysningen som gjorts under 2017, har ett antal fall av betenden i strid med företagets värderingar på individnivå identifierats och hanterats i enlighet med de interna riktlinjerna.

## HÅLLBARHETSNYCKELTAL ENLIGT EPRA

Kungsleden rapporterar från och med 2016 fördjupade hållbarhetsnyckeltal för bolaget utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting).

### EPRA PERFORMANCE MEASURES

Kungsleden rapporterar hållbarhetsnyckeltal för 15 av EPRA indikatorer; sBPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt andel miljöcertifierade byggnader uppställt enligt de senaste riktlinjerna från EPRA; sBPR. Energi-användningen redovisas i MWh, utsläppen i ton, vattenanvändningen i m<sup>3</sup>, utsläppsintensiteten i kg/m<sup>2</sup>, Energiintensiteten i kWh/m<sup>2</sup>, Vattenintensiteten i liter/m<sup>2</sup>.

### EPRA OVERARCHING RECOMMENDATIONS

#### Organisational boundary

Redovisningens avgränsning härrör sig till fastigheter där Kungsleden har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Kungsleden har valt denna omfattning då de ger oss bäst förutsättningar att redovisa och säkerställa statistik som Kungsleden direkt kan påverka. Andra fastigheter där kunden är ansvarig för avtal för leverans av energi, vatten och avfall är inte inkluderat. När kunden är ansvarig för avtalen äger inte Kungsleden mätdata och här därför svårt att redovisa resultat.

#### Coverage

För de fastigheter som Kungsleden äger och förvaltar pågår det ett löpande aktivt arbete med att få tillgång till relevant mätdata.

Tillgänglig mätdata är något vi värdesätter eftersom det skapar förutsättningar för en effektiv och god förvaltning i våra fastigheter.

Idag har Kungsleden tillgång till mätdata för stora delar av portföljen. Andelen av fastigheterna som ingår i indikatorerna redovisas till respektive nyckeltal. Kungsleden har dock inte tillgång till mätdata för samtliga fastigheter. Främst saknar vi mätning av avfall på grund av att avfallsentreprenörerna inte kan leverera statistik till samtliga fastigheter. Även absolut data för energi- och vatten saknas. Det beror på förändringar i portföljen med köpta, sålda och projektfastigheter. Kungsleden arbetar kontinuerligt för att få tillgång till all relevant mätdata i så stor utsträckning som möjligt.

Totalt ägde Kungsleden 222 objekt vid utgången av 2017 jämfört med 269 objekt vid utgången av 2016, exklusive mark.

## KOMPLETTERANDE EPRA DATA

EPRA	Beskrivning	Enhet	Fastighetstyp: Handel & Butik	Fastighetstyp: Industri & Lager	Fastighetstyp: Kontor	Fastighetstyp: Övrigt
Elec-Abs	Elektricitet absolut data	MWh	9 264	24 306	68 360	2 433
Elec-Lfl	Elektricitet like for like	MWh	9 236	11 018	48 884	1 891
DH&C-Abs	Fjärrvärme och fjärrkyla absolut data	MWh	12 303	56 714	118 602	5 395
DH&C-Lfl	Fjärrvärme och fjärrkyla like for like	MWh	11 326	32 829	82 710	4 779
Fuels-Abs	Utsläpp absolut data	MWh	93	328	0	0
Fuels-Lfl	Utsläpp like for like	MWh	0	328	0	0
Energy-Int	Energiintensitet	kWh/kvm	142,8	139,5	154,9	183,9
GHG-Dir-Abs	Direkta utsläpp absolut data	Ton CO <sub>2</sub>	17	88	0	0
GHG-Indir-Abs	Indirekta utsläpp absolut data	Ton CO <sub>2</sub>	554	5 470	8 632	174
GHG-Dir-Lfl	Direkta utsläpp like for like	Ton CO <sub>2</sub>	0	88	0	0
GHG-Indir-Lfl	Indirekta utsläpp like for like	Ton CO <sub>2</sub>	536	2 879	6 027	101
GHG-Int	Utsläppsintensitet	KgCO <sub>2</sub> /kvm	3,6	9,4	7,1	4,1
Water-Abs	Vatten absolut data	m <sup>3</sup>	32 382	118 264	382 634	15 700
Water- Lfl	Vatten like for like	m <sup>3</sup>	29 180	81 522	268 099	15 700
Water - Int	Vattenintensitet	m <sup>3</sup> /kvm	320	265	423	431

### Estimation of landlord-obtained utility consumption

All mätdata som redovisas är uppmätt och säkerställd. Inga uppskattningar har gjorts.

### Third party assurance

Kungsledens indikatorer rapporterade enligt EPRA är inte kontrollerade av tredje part.

### Boundaries - reporting on landlord and tenant consumption

Kungsleden rapporterar för den energi som köps av hyresvärden, Kungsleden. Kungsleden redovisar inte hyresgästers egen elförbrukning då vi huvudsakligen inte har tillgång till denna statistik. Kungsleden kan inte direkt påverka hyresgästens elförbrukning, vilket gör statistiken till viss del mindre relevant. Se EPRA-tabell för data som redovisas.

### Normalisation

Kungsleden använder SMHI graddagar för normalisering av energi för uppvärmning.

### Analysis - Segmental analysis (by property type, geography)

Kungsleden redovisar hållbarhetsdata i enlighet med byggnadstyperna kontor- och butikslokaler, industri samt projekt.

### Disclosure on own offices

Kungsledens egna kontor inkluderas i statistiken, men särredovisas inte.

### Narrative on performance

Förändringarna från 2016 till 2017 avseende hållbarhetsnyckeltalen och de besparingar som uppnått framgår i detta index för 2017. Inga justeringar har gjorts av de data som redovisas.

### Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports

Redovisning av hållbarhetsnyckeltal i enlighet med EPRA sBPR formuleras i detta index som ingår i årsredovisningen för 2017.

### Reporting period

Redovisning av hållbarhetsnyckeltal i enlighet EPRA sBPR avser kalenderår, dvs. 1 januari till 31 december.

## KUNGSLEDEN OCH GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

### MÅL 11: HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Kungsleden som stor och långsiktig fastighetsägare har möjlighet att påverka kollektivtrafik i närheten av ägda fastigheter. Kungsleden har även möjlighet att verka för planering, inkludering, resurseffektivitet och anpassning till klimatförändringar i sina kluster.

### MÅL 10: MINSKAD OJÄMLIKHET

Genom att aktivt arbeta med levande stadsrum där spontana möten mellan människor oavsett bakgrund kan ske möjliggör Kungsleden möten som bidrar till minskad ojämlikhet. Kungsleden arbetar även aktivt med en öppen företagskultur som är inkluderande och skapar förutsättningar för människor i utanförskap att komma in på arbetsmarknaden.

### MÅL 5: JÄMSTÄLLDHET

Kungsleden bidrar till jämställdhet genom att vara ett föredöme för svenskt näringsliv och fortsätta arbeta proaktivt för att kvinnor och män ska ges lika möjlighet till arbete och karriär. Kungsleden är i stort sett helt jämställt på ledande nivåer i bolaget.

### MÅL 7: HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Kungsleden kan genom justering av befintlig teknik och investeringar i energieffektiva anläggningar minska energianvändningen i fastigheterna. Kungsleden kan köpa förnybar energi till fastighetsbeståndet för att gynna omställningen av energimixen till mer förnybar energi samt bidra med lokal egenproducerad energi.

## GRI-INDEX

Generella standardindikatorer		Kommentar	Hänvisning
G4-1	Uttalande från vd om organisationens hållbarhetsstrategi		s 5 (Vd har ordet)
G4-3	Organisationens namn		s 1
G4-4	Viktigaste produkterna och tjänsterna		s 1
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor		s 115
G4-6	Länder där verksamhet bedrivs		s 1
G4-7	Ägarstruktur och företagsform		s 64-67
G4-8	Marknader som organisationen är verksam inom		s 1
G4-9	Organisationens storlek		s 1
G4-10	Totalt antal anställda	GC-princip 3,6	s 1, 109
G4-11	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal		s 109
G4-12	Beskriv organisationens värdekedja		s 12-13
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		s 2-3
G4-14	Följer organisationen försiktighetsprincipen	GC-princip 7	s 107
G4-15	Externt utvecklade initiativ som organisationen följer		s 109
G4-16	Sammanslutningar som organisationen är medlem i		s 109
G4-17	Entiteter som ingår i redovisningen		s 31
G4-18	Process för definition av innehållet i redovisningen		s 109
G4-19	Identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter		s 110
G4-20	Interna avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt		s 110
G4-21	Externa avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt		s 110
G4-22	Effekter av förändringar i tidigare redovisad information		s 110
G4-23	Väsentliga förändringar från föregående redovisning		s 110
G4-24	Intressegrupper som organisationen har kontakt med		s 110
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter		s 110
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		s 110
G4-27	Viktiga frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter och hur organisationen har hanterat dessa frågor		s 110
G4-28	Redovisningsperiod		s 110
G4-29	Publicering av senaste redovisningen		s 110
G4-30	Redovisningscykel		s 110
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen		s 110
G4-32	Redovisningsnivå & GRI-index		s 110
G4-33	Extern granskning		s 110
G4-34	Redogörelse för företagets bolagsstyrning		s 64-67
G4-56	Beskriv organisationens värderingar, uppförandekoder etc.	GC-princip 10	s 110

Specifika standard-indikatorer	EPRA	Beskrivning	Kommentar	Hänvisning
DMA		<b>Ekonomiskt resultat</b>		s 12-15, 111
G4-EC1		Skapat och distribuerat ekonomiskt värde		s 111
DMA		<b>Energi</b>		s 14, 22, 56, 111
G4-EN3	Elec-Abs Elec-Lfl DH&C-Abs DH&C-Lfl Fuels-Abs Fuels-Lfl	Energiförbrukning inom organisationen	GC-princip 8	s 56, 110
G4-EN6		Projekt för minskad energiförbrukning & resultat	GC-princip 6	s 56, 110
G4-CRE1	Energy-Int	Energiförbrukning per kvadratmeter		s 111
DMA		<b>Utsläpp</b>		s 56
G4-EN15	GHG-Dir-Abs GHG-Dir-Lfl	Direkta växthusgasutsläpp	GC-princip 7, 8	s 112
G4-EN16	GHG-Indir-Abs GHG-Indir-Lfl	Indirekta växthusgasutsläpp från energiproduktion	GC-princip 7, 8	s 112
G4-CRE3	GHG-Int	Växthusgasutsläpp per kvadratmeter		s 111
DMA		<b>Miljöpåverkan från produkter &amp; tjänster</b>		s 56
G4-EN27		Genomförda åtgärder för att minska miljöpåverkan från fastigheterna	GC-princip 9	s 56
DMA		<b>Markföroreningar &amp; sanering</b>		s 112
G4-CRE5		Förorenad & sanerad mark		s 112
DMA		<b>Märkning av produkter &amp; tjänster</b>		s 112
G4-CRE8		Antal och andel miljöcertifierade fastigheter		s 14, 112
G4-PR5		Resultat från kundundersökningar		s 17, 112
DMA		<b>Kunders hälsa &amp; säkerhet</b>		s 22, 57
G4-PR2		Avvikelser från lagar, regler eller rutiner rörande kunders hälsa & säkerhet		s 113
DMA		<b>Anställdas hälsa &amp; säkerhet</b>	GC-princip 4, 5	s 18, 22, 57
G4-LA6		Sjukfrånvaro & arbetsrelaterade skador, olyckor & sjukdomar		s 113
G4-CRE6		Andel som arbetar enligt ett ledningssystem för hälsa & säkerhet	GC-princip 4, 5	s 113
DMA		<b>Kompetensutveckling för anställda</b>		s 113
G4-LA10		Program för kompetensutveckling		s 113
G4-LA11		Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal	GC-princip 6	s 113
DMA		<b>Mångfald &amp; jämställdhet</b>	GC-princip 1, 2, 4	s 18, 22, 113
G4-LA12		Sammansättning av företaget uppdelat på kön & åldersgrupp	GC-princip 6	s 113
G4-HR3		Antal fall av diskriminering	GC-princip 6	s 113
DMA		<b>Leverantörsbedömning avseende arbetsvillkor</b>		s 57
DMA		<b>Anti-korruption</b>		s 22, 57, 113
G4-SO3		Andel av verksamheten som analyserats avseende risk för korruption	GC-princip 10	s 113
G4-SO4		Information & utbildning om riktlinjer mot korruption	GC-princip 10	s 113
G4-SO5		Bekräftade fall av korruption & genomförda åtgärder	GC-princip 10	s 113



# INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA

Årsstämman i Kungsleden AB (publ) äger rum torsdagen den 26 april 2018 klockan 14.00 på Kungsledens huvudkontor på Warfvinges väg 31 Västra Kungsholmen i Stockholm.

## ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad i eget namn (rösträttsregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på fredag den 20 april 2018, dels anmäla sitt deltagande senast fredag den 20 april 2018 via

[www.kungsleden.se/arsstamma2018](http://www.kungsleden.se/arsstamma2018)

eller till bolaget per post:

Kungsleden AB (publ)

Att: Sara Cederquist

Box 70414

107 25 Stockholm

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid samt eventuella biträden som ska delta.

Om deltagande sker genom ombud eller ställföreträdare bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar, för att underlätta inpasseringen vid årsstämman, vara bolaget tillhanda senast fredag den 20 april 2018. Observera att eventuell fullmakt skall vara daterad och insändas i original. Fullmaktsformulär finns tillgängligt att ladda ner på bolagets webbplats [www.kungsleden.se/arsstamma2018](http://www.kungsleden.se/arsstamma2018).

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman, begära att tillfälligt införas i aktieboken hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd senast fredag den 20 april 2018, vilket innebär att förvaltaren måste underrättas i god tid före detta datum.

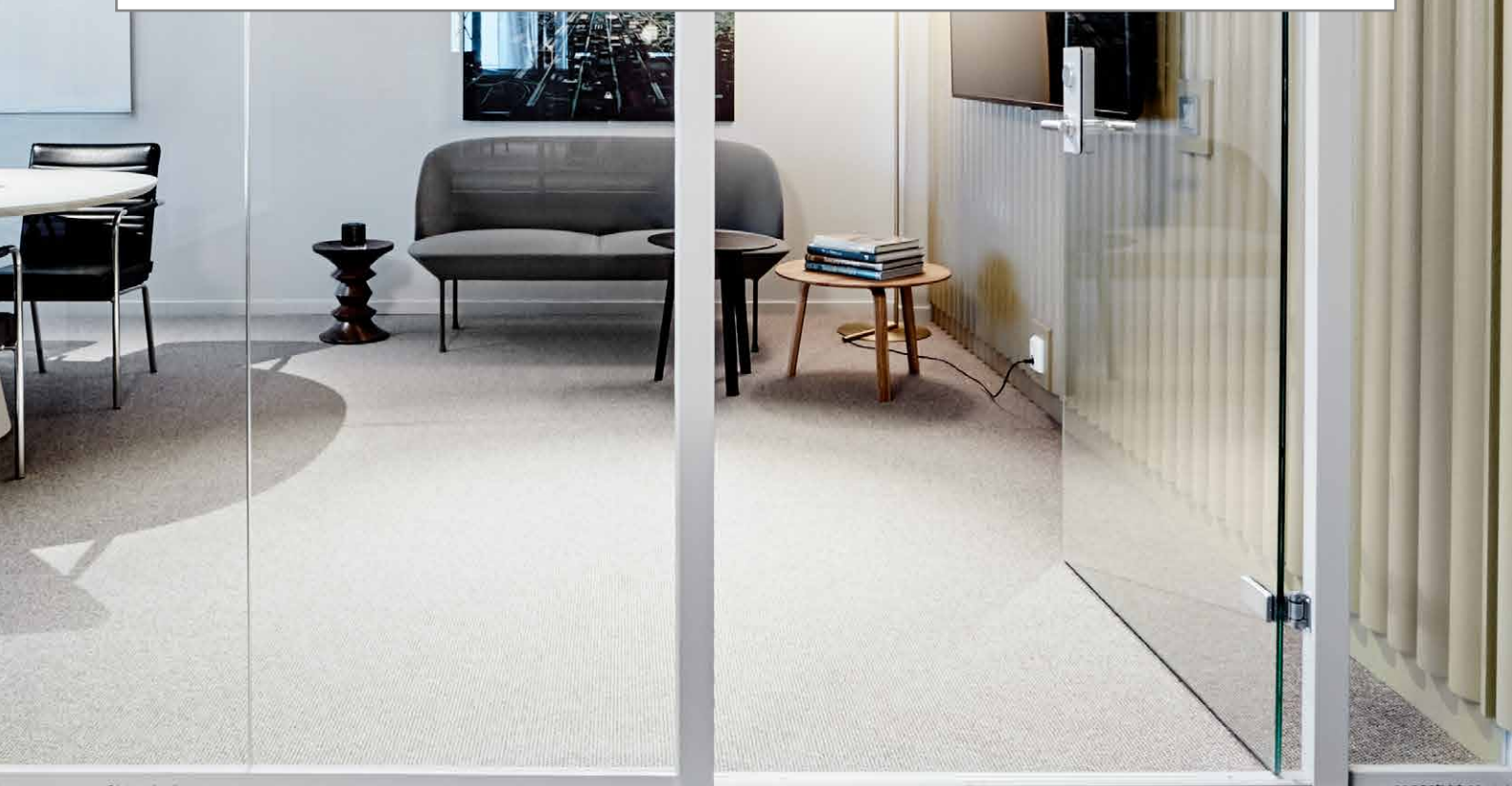
## DISTRIBUTION AV ÅRSREDOVISNING

Kungsledens årsredovisning distribueras i tryckt version till alla nya direktregistrerade aktieägare och därefter endast till de aktieägare som uttryckligen begärt en sådan.

## UTDELNING

Med stöd av Kungsledens utdelningspolicy och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en utdelning om 2,20 kronor (2,00) per aktie för räkenskapsåret 2017.

Styrelsen föreslår vidare att utdelningen ska betalas kvartalsvis vilket innebär en utdelning per tillfälle om 0,55 kronor per stamaktie. Förslag på avstämningsdag blir två vardagar efter årsstämman samt sista vardagen i varje efterföljande tre kvartal. Utbetalningsdagarna blir tre bankdagar efter detta och kommer då att infalla på följande dagar: 2018-05-04, 2018-07-04, 2018-10-03 och 2019-01-04.



## KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:



## KALENDARIUM

Årsstämma  
26 april 2018

Delårsrapport  
jan-jun 2018  
11 juli 2018

Delårsrapport  
jan-sep 2018  
24 oktober 2018

## KONTAKT

### Huvudkontor

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

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

### Biljana Pehrsson

vd  
08-503 052 04

### Anders Kvist

vvd, ekonomi-/finansdirektör  
08-503 052 11

### Ylva Sarby Westman

vvd, chef fastighetsinvestering  
08-503 052 27

### Marie Mannholt

kommunikations- och marknadschef  
08-503 052 20

# KUNGSLEDEN