



KUNGSLEDEN

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2018

Vi skapar attraktiva och
hållbara platser som berikar
människors arbetsdag

Året i korthet	1
Årets viktigaste händelser	2
Vd har ordet	4

STRATEGISK INRIKTNING

Värdeskapande affärsmodell	8
Strategiska prioriteringar	10
Mål och måluppfyllnad	12

KUNGSLEDEN SOM INVESTERING

Aktien	14
Fem skäl att investera i Kungsliden	17

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Stark utveckling men osäkrare utsikter	18
--	----

VERKSAMHETEN

Våra kunder	23
Fastighetsbeståndet i siffror	26
Aktiv och hållbar förvaltning	29
Värdeskapande utveckling och förädling	33
Strategiska förvärv och optimering	36

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungsliden som arbetsgivare	40
-----------------------------	----

HÅLLBARHET

Hållbarhet i Kungsliden	44
Affärsetik	46

FINANSIERING

49

RISKER OCH RISKHANTERING

52

BOLAGSSTYRNING

Intervju med styrelseordförande	56
Bolagsstyrningsrapport	57
Styrelse	62
Ledning	64

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	68
Flerårsöversikt	71
Koncernen - räkenskaper och kommentarer	72
Koncernen - noter	78
Moderbolaget - räkenskaper och kommentarer	92
Moderbolaget - noter	95

Årsredovisningens undertecknande	99
Revisionsberättelse	100
Definitioner och ordlista	103

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

105

FASTIGHETSFÖRTECKNING

119

Inbjudan till årsstämma	128
Kontakt	129

Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse

Riskavsnittet som framgår på sidorna 52–55 ingår i den legala årsredovisningen och utgör en del av förvaltningsberättelsen. På sidorna 105–114 framgår den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

DETTA ÄR KUNGSLEDEN

Kungsliden är en långsiktig fastighetsägare och vår vision är att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag. Genom att långsiktigt äga, aktivt förvalta samt förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige levererar vi attraktiv totalavkastning.

En stor del av våra fastigheter ligger samlade i attraktivt belägna kluster och vi lägger stor vikt vid att bidra till hållbar stadsutveckling. Med medarbetare på sju orter i tre förvaltningsområden har vi stark lokal förankring. Bland våra kunder finns allt från internationella storföretag till offentlig verksamhet och unga spjutspetsföretag.

85 procent av fastighetsvärdet finns i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås, varav 47 procent i Stockholm.

73 procent av fastighetsvärdet återfinns inom kategorin kontor.

STOCKHOLM

47%
16 296 Mkr

VÄSTERÅS

17%
5 916 Mkr

GÖTEBORG

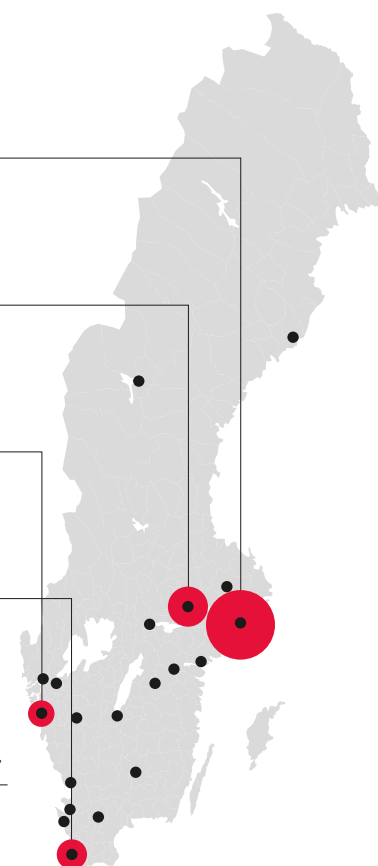
9%
3 274 Mkr

MALMÖ

12%
4 122 Mkr

REGIONSTÄDER OCH ÖVRIGT

15%
5 090 Mkr



ÅRET I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 1124 Mkr (985). Ökningen förklaras av ökade driftnetton i jämförbart bestånd, ett förbättrat finansnetto samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Nyuthyrningen ökade till 274 Mkr (201) och nettouthyrningen ökade till 86 Mkr (69).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 619 Mkr (1 417). Värdeökningen förklaras av ökade driftnetton samt sänkta avkastningskrav. Aktuellt substansvärde ökade med 13 procent till 79,66 kr per aktie.
- Refinansiering av säkerställda banklån har gjorts under året med ett sammanlagt belopp om över 6,6 miljarder. De nya kreditavtalen har bidragit till att förlänga den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 5,6 år (4,7).
- Periodens resultat ökade med 8 procent till 2 055 Mkr (1 906) motsvarande 9,41 kronor per aktie (9,03).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,40 kronor per aktie (2,20) vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Utbetalning av utdelningen görs kvartalsvis.
- Kungsleden fick betyget Green Star av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och klassades som femte bästa fastighetsbolag i Europa inom hållbarhet. Vi blev årets vinnare av Swedish Green Building Council (SGBC) Award 2018 i kategorin året LEED-byggnad och årets samhällsförbättrare.

Fastighetsvärde

34,7 Mdr (31,0)

Belåningsgrad

47,3 % (47,9)

Nöjd-Medarbetar-Index

4,3 (4,2)

Uthyrningsgrad

93,1 % (91,9)

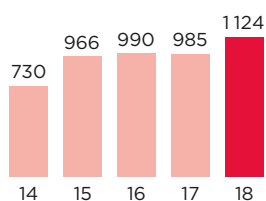
Snittränta

1,8 % (2,4)

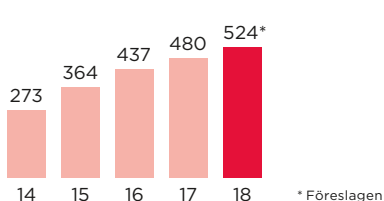
Miljöcertifierade fastigheter

17 % (10)

Förvaltningsresultat

1124 Mkr


Utdelning

524* Mkr


Vinnare av "World in property award 2018" för ett omfattande hållbarhetsarbete.



Nyckeltal

	2018	2017
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,1	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,1	91,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	67,7	67,3
Avkastning på eget kapital, %	13,7	15,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,3
Belåningsgrad, %	47,3	47,9
Periodens resultat, kr per aktie ¹	9,41	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr per aktie ¹	4,84	4,45
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie	81,01	71,87
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie	79,66	70,65
Eget kapital, kr per aktie	72,19	64,98

¹ Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissions-elementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

ÅRETS VIKTIGASTE HÄNDELSE

12 jan

Obligationslån om 850 miljoner kronor emitterades

Kungsleden emitterade två icke säkerställda obligationslån till ett sammanlagt värde om 850 Mkr. Likviden användes till att återbetala del av ett banklån för att sänka den säkerställda belåningsgraden.



1 feb <

Nytt modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum – skapades genom förvärv av tre fastigheter

Kungsleden förvärvade två nya, fullt uthyrda och miljöcertifierade kontorsfastigheter samt ett parkeringsgarage i kvarteret Tändstickan i Göteborg för cirka 1 miljard kronor. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om knappt 30 000 kvm. Största kunder är ÅF och Försäkringskassan.

9 feb

Kyl- och fryslager såldes

En fastighet i södra Helsingborg med 62 000 kvm kyl- och fryslager såldes för 555 Mkr.

7 mar

Nytt tioårigt hyresavtal med befintlig hyresgäst SMHI

Hyresavtalet med SMHI i Norrköping förlängdes med tio år till ett totalt hyresvärde om cirka 200 Mkr. En genomgående modernisering av fastigheten kommer att genomföras.



13 mar <

Konceptfastigheten STUDIO i centrala Malmö förvärvades

Genom förvärv av den LEED Platinum-certifierade fastigheten STUDIO stärktes det redan högkvalitativa kunderbudandet i Malmö. STUDIO innehåller bland annat coworking-ytor, hotell, restauranger, caféer och en skybar. Förvärvspriset var cirka 1 miljard kronor.

15 mar

Fastighetssveriges största gröna obligationslån

Ett grönt obligationslån om 2500 Mkr med en löptid på fyra år emitterades som ett led i ambitionen att finansiera alla miljöcertifierade tillgångar med så kallad grön finansiering. Intresset var stort och möjliggjorde en stor transaktionsvolym samt bidrog till att bredda Kungslედens investeringsbas.

14 jun >

Blästern fullt uthyrt

Coworking-aktören Convendum tecknade ett tolvårigt hyresavtal om 5500 kvm i kontorshuset i fastigheten Blästern 14 på Gävlegatan i Stockholm. Det totala hyresvärdet uppgår till cirka 300 Mkr och avtalet innebär att fastigheten är fullt uthyrd. Fastigheten är under omvandling och kommer att LEED Gold-certifieras.



6 jul <

Uthyrningsgrad över 50 procent i B26

I B26 i Västerås tecknades fyra hyresavtal till ett sammanlagt hyresvärde om 28 Mkr, vilket innebär att över 50 procents uthyrningsgrad uppnåddes. Projektet byggstartades därmed med en bedömd investering om 130 Mkr. En av de tongivande hyresgästerna är Aros Congress Center som tecknade ett femårigt hyresavtal om ett coworking-koncept på 1400 kvm.

31 aug

Byggstart för nytt häkte i centrala Östersund

Kungslעד ska uppföra ett häkte samt frivårdslokaler i Östersund åt Kriminalvården inom fastigheten Karlslund 5:2. Det första spadtaget togs gemensamt av Biljana Pehrsson, vd för Kungslעד, Björn Myrberg, Kriminalvårdens ekonomi- och fastighetsdirektör samt Cathrin Ahlgren, chef för Kriminalvården Region nord. Bedömd investeringsvolym är 160 Mkr.

5 & 7 sep

Höga hållbarhetsbetyg till Kungslעד

Kungslעד fick betyget Green Star av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och klassades som femte bästa fastighetsbolag i Europa inom kategorin diversifierad portfölj. Från EPRA (European Public Real Estate Association) fick Kungslעד en bronsmärkning för att vi rapporterar på ett stort antal nyckeltal inom hållbarhet.

25 okt >

Tina Lindh och STUDIO i Malmö vinnare av SGBC Award 2018

Kungslעדens fastighetsutvecklare Tina Lindh vann Swedish Green Building Council (SGBC) Award 2018 för "Ett positivt bidrag till hållbar byggnads- och fastighetsutveckling". Fastigheten STUDIO (Tyfonen 1) i Malmö tilldelades priset för Årets LEED-byggnad.



26 nov

Avyttring av beståndet i Eskilstuna

Som ett led i ambitionen att satsa på kontor på utvalda tillväxtorter och minska antalet handelsfastigheter såldes 15 handels- och kontorsfastigheter i Eskilstuna. Kungslעד lämnade därmed kommunen. Försäljningspriset var i paritet med bokfört värde: cirka 700 Mkr.



26 nov <

Rotterdam District i genomförandeskede

I projektet Rotterdam District i Värtahamnen i Stockholm tecknades ett flertal nya hyresavtal i november och december till ett totalt värde om 21 Mkr. Därmed uppnåddes en uthyrningsgrad över 50 procent och projektet gick in i genomförandeskede. Ett av dessa var med fackförbundet Vision om 3 300 kvm.

2018 präglades av god ekonomisk tillväxt i Sverige och stark utveckling på fastighetsmarknaden. Det var hög aktivitet på transaktionsmarknaden, god efterfrågan på kommersiella lokaler, låga räntor och god tillgång på kapital. Detta, i kombination med fastigheter i eftertraktade lägen och utmärkta insatser från våra engagerade medarbetare, har resulterat i det starkaste resultatet på tio år. Resultat efter skatt uppgick till 2 055 Mkr och förvaltningsresultatet steg med 14 procent till 1 124 Mkr.

Många bidrag till det starka resultatet

Förbättringen är främst en följd av framgångsrika kundrelationer, uthyrning, omförhandling och projektgenomförande. Kungslidens

fastighetsportfölj har visat god potential avseende hyror, uthyrnings- och överskottsgrad. Våra utvecklingsprojekt bidrar med en initial avkastning på över sex procent vilket vida överstiger efterfrågade avkastningskrav i marknaden vid förvärv. Sänkta finanskostnader och lägre administrativa kostnader bidrar också till tillväxten i förvaltningsresultatet.

Rekordstark uthyrning och omförhandling

Fokus inom förvaltningsverksamheten har varit att öka kundnöjdheten, vässa vårt kunderbjudande och utveckla våra kluster till attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag. Vårt kundlöfte – att du alltid ska känna dig välkommen, att vi ska förenkla och underlätta för dig som kund samt

bidra till din affär – är en ledstjärna i allt vi gör. Många av våra kluster har tagit stora steg i linje med vår vision under året. I Finnslätten i Västerås pågår ett vitaliserande samarbete med ABB och andra hyresgäster för att på sikt skapa en fossilfri stadsmiljö för samverkan inom forskning, utbildning, innovation och produktion. I Danderyd har bland annat utemiljöerna förnyats och i Västerås City och Stockholm City Öst pågår de nydanande förädlingsprojekten B26 och Rotterdam District med helt nya kunderbjudanden, som exempel. Det goda marknadsläget och de framstående insatserna inom förvaltningen har bidragit till att vi i år kunnat omförhandla hyresavtal till ett värde av 252 Mkr (169), vilket är 52 Mkr högre än det mål vi hade satt upp. I genomsnitt ökade hyran med 14 procent till 288 Mkr.



”Ambitionen är att expandera i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.” Biljana Pehrsson, vd Kungsliden

2018 är även ett rekordstarkt nyuthyrningsår. Vi skrev 378 nya hyresavtal till ett värde av 274 Mkr (201). Av dessa var 103 gröna hyresavtal, vilket jag tycker är mycket positivt eftersom det innebär att både vi och våra kunder åtar oss att bidra till minskad klimatpåverkan. Nettouthyrningen landade på 86 Mkr (69).

Projekt börjar leverera

Även utveckling och förädling har gått mycket bra. Fyra större projekt färdigställdes 2018: kontorshuset Enen i Södertälje, trampolinparken Jump i Umeå, shoppingkvarteret Tegnér i Växjö och Studio Hotel i Kista Science City. Vi har investerat 427 Mkr i dessa och fullt uthyrda bidrar de med ett hyresvärde om 49 Mkr. Tillsammans med bland andra projektet Blästern etapp 1 i Hagastaden i

Stockholm, som blir klart till våren 2019, bidrar de till en god tillväxt i hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat.

Vi har nu fem större projekt i genomförandeskede, varav tre tillkom 2018. Under tredje kvartalet påbörjades två byggen – ett nytt häkte i Östersund och kontorsprojektet B26 i Västerås. Under fjärde kvartalet gick projektet Rotterdam District i Värtahamnen i Stockholm in i genomförandeskede. Dessa samt projekt Blästern beräknas bli klara 2019–2020 och har ett sammanlagt hyresvärde om 185 Mkr.

I oktober började vi också marknadsföra det Well-certifierade kontorsprojektet Eden i Hyllie. Här kommer vi bland annat att erbjuda det senaste inom digitala lösningar, högsta servicenivå och innovativa, naturinspirerade gemensamma ytor. Ytterligare flera nya värdeskapande projekt finns i pipeline.

Optimering av beståndet

Vår huvudinriktning är hållbara och attraktiva kontor på utvalda tillväxtorter och merparten av fastigheterna i kluster. Ambitionen är att expandera i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås och att ha stora och effektiva förvaltningsenheter.

Under året har vi i linje med detta förvärvat flera attraktiva kontorsfastigheter. I Göteborg skapade vi ett modernt kontorskluster när vi köpte centralt belägna fastigheter för 1 miljard kronor. I Malmö kunde vi addera prestigefastigheten STUDIO till vårt bestånd till ett förvärvspris om ungefär lika mycket. Sammanlagt bidrar dessa med ett hyresvärde om 113 Mkr.

Avyttringar är också en del av optimeringen då vårt mål är ett bestånd med god framtidspotential. Under året sålde vi därför fastigheter i Eskilstuna, Enköping, Helsingborg och Katrineholm till ett värde av nästan 1,6 miljarder kronor.

Stärkt finansiell ställning

Den finansiella ställningen har stärkts under året. Vi har sänkt belåningsgraden, förlängt

kapital- och räntebindningen samt ökat räntetäckningsgraden från 3,3 till 4,1. Samtidigt har snittränkekostnaden sänkts, icke-säkerställda obligationslån och långa realkrediter har ökat och traditionella banklån har minskat. Andelen ej pantsatta fastigheter har ökat till över 30 procent. Kungsleden står finansiellt stabilt och förväntade räntehöjningar skulle inte ändra på det.

Miljöcertifieringar prioriterat

Att klimatförändringarna får allt större inverkan på samhället undgår ingen. På Kungsleden är hållbarhetsfrågorna prioriterade och integrerade i verksamheten. Vi är anslutna till FN:s Global Compact och arbetar utifrån dess tio principer om hållbart företagande för mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och antikorrupcion. Vårt mål för miljöcertifierade fastigheter har justerats upp under året och vi siktar på att hela beståndet ska vara certifierat vid utgången av 2025. Hållbarhetsfrågorna bidrar även till lägre kostnader då vi successivt minskar vår energiförbrukning och kan utöka andelen grön finansiering. Jag är stolt över att vi under året utnämns till Green Star av den globala hållbarhetsorganisationen GRESB, fått en bronsmärkning från EPRA och rankats som femte bästa bolag i Europa inom hållbarhet i kategorin bolag med diversifierad fastighetsportfölj.

God motståndskraft i en fortsatt stark marknad

Allt fler makroekonomiska bedömare är överens om att vi har passerat toppen av konjunkturen och att vi har ett marknads läge med lägre tillväxt framför oss, både globalt och i Sverige. På Kungsleden ser vi ännu inga tecken på avmattning på vår huvudarena – kontorsmarknaden i Sveriges största städer. Vi har en fortsatt bra uthyrningspipeline och när nedgången väl kommer är jag trygg med att Kungsleden har god motståndskraft med fastigheter och kunderbidandanden som efterfrågas i hög- och lågkonjunktur.

Jag vill slutligen framföra ett stort tack till mina professionella och engagerade kollegor på Kungsleden som ligger bakom alla de utmärkta insatser som lett fram till vårt starka resultat. Jag vill också rikta ett stort tack till våra kunder och aktieägare för förtroendet.

Stockholm 15 mars 2019



Biljana Pehrsson, vd



Affärsidé:

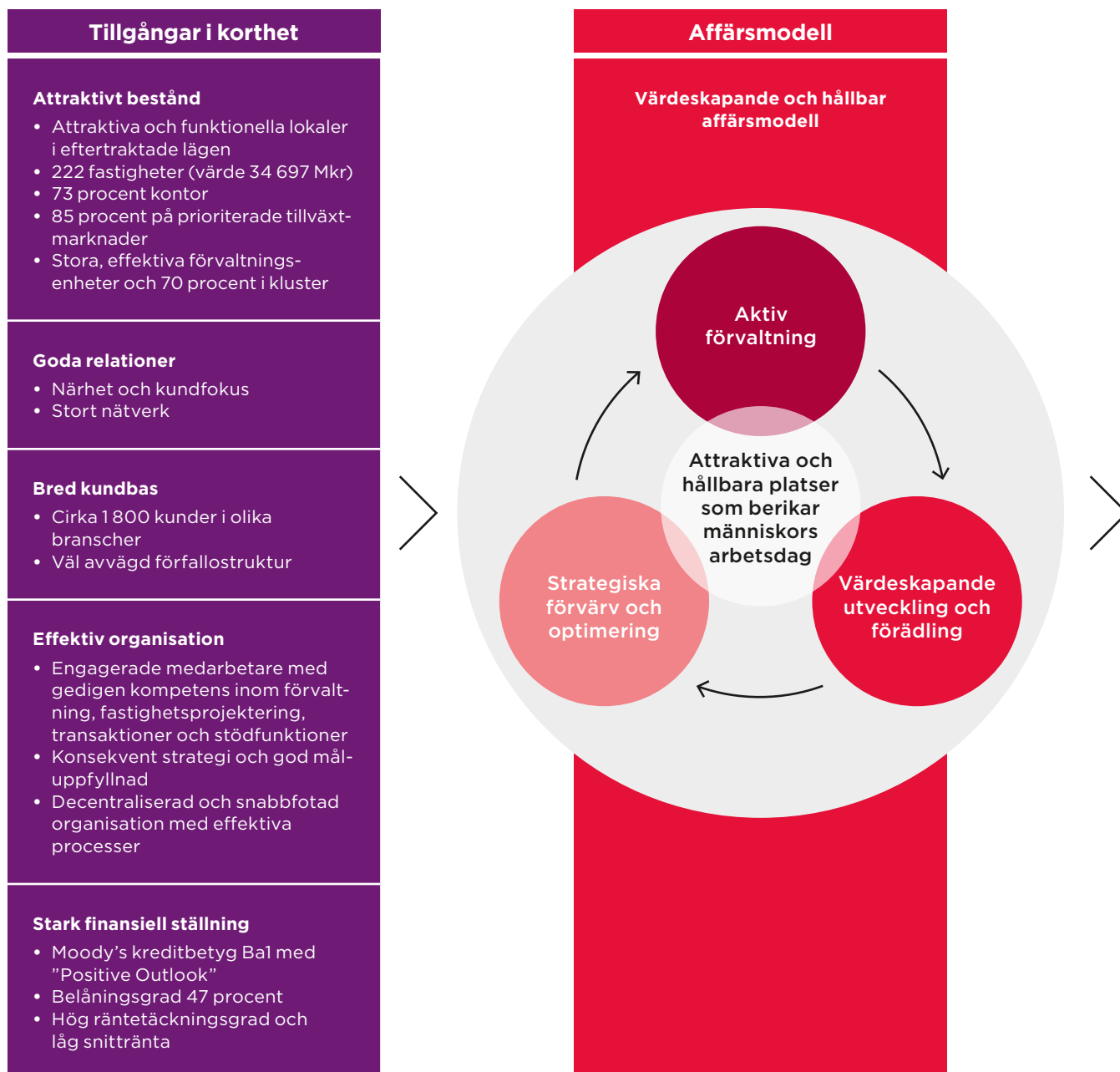
Kungsledens affärsidé är att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner och leverera attraktiv totalavkastning.



STRATEGISK INRIKTNING

VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL

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



Affärsidé

Kungsledens affärsidé är att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning.

Klusterstrategi

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

Kunderbidande

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

Värden för viktiga intressenter**Kunder**

Kunderna är i centrum för allt Kungsleden gör. Våra moderna, flexibla lokaler i lättillgängliga lägen passar en bredd av verksamheter. Genom fastigheter i kluster och ett långsiktigt perspektiv på ägandet kan Kungsleden tillgodose kundbehov oavsett utvecklingsfas. En kundnära, decentraliserad organisation, lokal närvaro och fastighetsutveckling i framkant bidrar till den långsiktiga ambitionen att ha branschens mest nöjda kunder. En årlig kundundersökning ligger till grund för uppföljning av kundnöjdhet (NKI) och ger ett underlag för vidare utveckling av kundarbetet.

Inför 2019 har kundlöftet fått högsta prioritet: "Du som är kund hos Kungsleden ska alltid känna dig välkommen. Vi ska bidra till din affär och förenkla och underlätta för dig."

Samhälle

Kungsleden bidrar genom fastighets- och klusterutveckling till attraktiva, trygga miljöer, hållbar samhällsutveckling och ökad attraktionskraft för de aktuella områdena. 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. Att tillhandahålla flexibla lokaler på platser med god tillgänglighet förenklar för företag att etablera sig och växa.

Insatser för att minska klimatpåverkan har intensifierats de senaste åren med bland annat mer ambitiösa mål för minskad klimatpåverkan och LEED-certifiering av beståndet.

Kungsleden engagerar sig socialt, bland annat genom att ordna sommarjobb för ungdomar från Fryshuset och praktikplatser till nyanlända akademiker via det statliga arbetsmarknadsinitiativet Jobbsprånget.

För 2018 betalade Kungsleden 45 Mkr i sociala avgifter.

Medarbetare

Kungsleden erbjuder en attraktiv och hälsosam arbetsplats med goda möjligheter till personlig utveckling. I den årliga medarbetarundersökningen uppgick Nöjd Medarbetarindex (NMI) till 4,3 av 5,0. Det är ett gott betyg från medarbetarna och styrkorna är tydlighet kring mål och vision. 94 procent deltog i undersökningen vilket visar på stort engagemang.

Bolaget värnar om de anställda, uppmuntrar till hälsosam livsstil och erbjuder en privat sjukvårdsförsäkring för alla medarbetare. Kön fördelningen är jämn på övergripande nivå och bolaget strävar efter ökad mångfald.

Under 2018 betalades 98 Mkr ut i löner och andra ersättningar.

Aktieägare

Genom ett konsekvent genomförande av strategin – aktiv förvaltning, värdeskapande utveckling och förädling samt strategiska förvärv – skapas goda förutsättningar för att öka driftnetton och fastighetsvärden. Bolaget satsar årligen cirka 1 miljard kronor i ett investeringsprogram för att utveckla fastighetsportföljen.

Kungsleden har haft god målluppfyllnad vilket ökar förtroende och förutsägbarhet hos aktieägare. Den finansiella risken är låg med en belåningsgrad på 47 procent.

Utdelningspolicyn innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2018 ökade aktiekursen med 6,3 procent och 2,40 kronor i utdelning per aktie föreslås för året.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Fundamentet i Kungsledens strategiska inriktning utgörs av affärsmodellens tre nyckelaktiviteter. Under 2018 uppdaterades affärsplanen till att gälla 2019–2023. Den långsiktiga målbilden är att bli ett av Sveriges mest lönsamma och framgångsrika börsnoterade fastighetsbolag genom att ha marknadens mest nöjda kunder och engagerade medarbetare samt leverera en attraktiv totalavkastning till våra aktieägare.

OMRÅDE	STRATEGI
Kunderbjudande	Tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris och alltid leverera det lilla extra.
Värdeskapande förvaltning och fastighetsutveckling	Proaktivitet för att skapa värde genom kunddrivna och lönsamma investeringar som ger högre driftnetton och fastighetsvärden.
Innehav	Kommersiella fastigheter med fokus på kontor i de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås, varav minst 50 procent i Stockholm. Merparten av fastighetsbeståndet ska finnas i kluster.
Hållbarhet	En tydlig hållbarhetsprofil där hållbarhet är en självklar och integrerad del i all verksamhet. Hållbarhetsarbetet genererar vinst för både Kungsleden och samhället.
Medarbetare	Den mest attraktiva arbetsplatsen med en effektiv organisation och motiverade medarbetare som skapar goda resultat. En tydlig värdegrund och ett effektivt ledarskap är viktiga byggstenar.
Digitalisering	Det digitala perspektivet är en integrerad del i vår kunddialog och företagskultur.
Innovation	Nya affärer utvecklas genom kreativitet, nya arbetssätt och engagemang.





Utvecklingen av Kista är viktig för Stockholm och hela Sverige. Den goda tillgången till service och utmärkta kommunikationer i kombination med möjligheten att hyra effektiva och moderna kontorslokaler till bra hyresnivåer har gjort Kista till en populär hemvist för många ledande ICT-företag (Information & Communication Technology), inklusive globala koncerner som Ericsson, IBM, Philips, Tele2 och Samsung med flera. Både KTH och Stockholms Universitet har filialer i Kista och det nära samarbetet mellan akademi, forskning och näringsliv är välkänt. Kista drar även till sig stora events, bland annat till Kistamässan som omfattar 15 000 kvm.

Kungsleden är tredje största fastighetsägare i Kista med cirka 147 000 kvm uthyrbar yta och den moderna och strategiskt placerade fastigheten Kista One i spetsen. I beståndet utmärker sig också det nyligen färdigställda lägenhets-hotellet The Studio Hotel med 162 rum för korttidsboende. Kungsleden har en ledande roll för att bidra till utvecklingen av Kista och innehar ordförandeposterna i både Kista Science City och fastighetsägarnas initiativ Kista Science City Fastighetsägare.

Kista i siffror*

- 9 000 företag.
- 35 000 anställda.
- 7 000 studenter.
- 18 300 000 besökare i Kista Galleria 2017.
- 6 000 nya lägenheter planerade.

Bra kommunikationer

Kista ligger 12 kilometer norr om Stockholm, vid E4:an och mitt emellan flygplatserna Arlanda och Bromma. Hit går redan flera busslinjer, pendeltåg och tunnelbanans blå linje – fler trafikatsningar är dessutom på gång:

- Tvärbanan förlängs till Kista.
- Tunnelbanans blå linje förlängs till Barkarby där en ny regionalstågsstation förbinder regionen med Örebro, Västerås och Enköping.
- Förbifart Stockholm förbinder södra och norra Stockholm.

Kista - Europas Silicon Valley

Kista är en av Stockholms största kontorsmarknader och Europas främsta och mest väletablerade ICT-kluster (Information & Communication Technology) – ett Europas Silicon Valley. Varje dag arbetar och studerar över 40 000 människor i området som erbjuder en unik miljö för innovation och entreprenörskap.

*Källa: CBRE

MÅL OCH MÅLUPPFYLLNAD



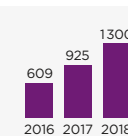
Finansiella mål

	MÅL	UTFALL	KOMMENTAR								
Soliditet Soliditeten ska över tid vara minst 35 procent och inte understiga 30 procent.	>35 %	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>Utfall</th></tr> <tr><td>2016</td><td>37</td></tr> <tr><td>2017</td><td>45</td></tr> <tr><td>2018</td><td>45</td></tr> </table>	År	Utfall	2016	37	2017	45	2018	45	Soliditeten uppgick för 2018 till 45 procent och översteg det uppsatta målet om 35 procent.
År	Utfall										
2016	37										
2017	45										
2018	45										
Belåningsgraden Kungsleden ska bedriva sin verksamhet med målsättningen att hålla belåningsgraden runt 50 procent. Temporära fluktuationer kring detta riktvärde kan förekomma.	≤50 %	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>Utfall</th></tr> <tr><td>2016</td><td>56</td></tr> <tr><td>2017</td><td>48</td></tr> <tr><td>2018</td><td>47</td></tr> </table>	År	Utfall	2016	56	2017	48	2018	47	Belåningsgraden har förbättrats och ligger sedan 2017 under vårt uppsatta mål om 50 procent.
År	Utfall										
2016	56										
2017	48										
2018	47										
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska vara mer än 2,5 gånger.	>2,5 ggr	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>Utfall</th></tr> <tr><td>2016</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>2017</td><td>3,3</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4,1</td></tr> </table>	År	Utfall	2016	3,0	2017	3,3	2018	4,1	Räntetäckningsgraden har under året stigit kraftigt genom lägre finanskostnader och förbättrat driftnetto.
År	Utfall										
2016	3,0										
2017	3,3										
2018	4,1										
Avkastning på eget kapital Över tid ska Kungsleden uppnå en högre avkastning på eget kapital än jämförbara börsnoterade fastighetsbolag.		<table border="1"> <tr><th>År</th><th>Utfall</th></tr> <tr><td>2016</td><td>18</td></tr> <tr><td>2017</td><td>15</td></tr> <tr><td>2018</td><td>14</td></tr> </table>	År	Utfall	2016	18	2017	15	2018	14	Genom vårt arbete att uppnå en säker kapitalstruktur har den finansiella risken minskat och avkastningen på eget kapital uppgick till 13,7 procent.
År	Utfall										
2016	18										
2017	15										
2018	14										
Aktieutdelning Utdelningen ska över tid öka i takt med förvaltningsresultatets utveckling.	Föreslagen utdelning 2018 2,40 kr	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>Utfall</th></tr> <tr><td>2016</td><td>2,00</td></tr> <tr><td>2017</td><td>2,20</td></tr> <tr><td>2018</td><td>2,40</td></tr> </table>	År	Utfall	2016	2,00	2017	2,20	2018	2,40	Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 1 124 Mkr. Styrelsen föreslår att utdelningen höjs från 2,20 till 2,40 kronor per aktie.
År	Utfall										
2016	2,00										
2017	2,20										
2018	2,40										

Hållbarhetsmål

	MÅL	UTFALL	KOMMENTAR
Energieffektivisering Kungsledens fastigheter ska använda 20 procent mindre energi år 2020 jämfört med 2014.	2014–2020 20 % mindre energi	till och med 2018 16 % mindre energi	Energiförbrukningen har minskat med 16 procent sedan 2014, varav 3,2 procent är hänförligt till 2018. Vår prognos är att vi uppnår målet.
Grön finansiering Bolaget strävar efter att på lång sikt finansiera alla gröna tillgångar med gröna obligationer eller gröna banklån.		2018 21 %	21 procent av avtalad finansiering utgörs av gröna obligationer och gröna banklån.
Gröna hyresavtal	2018 100 st	2018 103 st	Gröna hyresavtal erbjuds som standard för nya hyresgäster.
Miljöcertifiering Hälften av fastigheterna (baserat på fastighetsvärde) ska vara LEED-certifierade före utgången av 2020. Alla fastigheter ska vara certifierade före utgången av 2025.	Mål 2020 50 % Mål 2025 100 %	2018 17 %	17 procent av fastigheterna var miljöcertifierade vid utgången av 2018.

Operationella mål

	MÅL	UTFALL	KOMMENTAR
Förvaltningsresultat Förvaltningsresultatet ska öka med mer än 20 procent utifrån 2017 års nivå. Vilket innebär cirka 7 procent per år.	Ökning per år 7 %	14 %	Förbättrade hyresintäkter och räntenetto bidrog främst till ökningen.
Årlig hyresökning En årlig hyresökning i jämförbart bestånd.	Ökning per år 3 %	4,4 %	Stigande hyror på våra marknader och bra omförhandlingsresultat bidrog till ökningen.
Totalavkastning Driftnetto och värdeförändring på fastigheter i förhållande till fastighetsvärdet. Målet är att vara minst lika med MSCI över tid.	2018 10,7 %	10,6 %	Kungsledens totalavkastning exklusive frånträdde fastigheter i Eskilstuna ligger i nivå med branschsnittet.
Värdeskapande investeringar En investeringsvolym om årligen cirka 1 miljard kronor.	Cirka 1 Mdr årligen		2018 gjordes investeringar om 1,3 miljarder kronor. Avkastningskravet uppgår till IRR 9 procent eller avkastning på investerat kapital om 6 procent.
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) Vi mäter årligen Nöjd-Medarbetar-Index som är en sammansättning av frågor då engagerade medarbetare är en nyckelfaktor för att nå våra mål.	2018 4,3	2018 4,3	Målet om 4,3 av 5,0 uppnåddes och var en ökning från föregående år. Undersökningen hade en hög svarsfrekvens.

AKTIEN

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Kungsliden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Aktiekapitalet uppgår till 91 001 376¹.

Ägare och ägarstruktur

De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 36,1 procent (39,9) av kapital och röster. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde per den 31 december 2018 58,5 procent av aktiekapitalet (64,8). Det utländska aktieägandet uppgick vid årets slut till 41,5 procent (35,2). Antalet aktieägare per den 31 december 2018 uppgick till 20 172 (23 009).

Omsättning och handel

Den genomsnittliga dagsomsättningen av Kungsledens aktie uppgick till 1,0 (1,0) miljarder aktier. Totalt omsattes

226,6 (251,8) miljarder aktier under 2018 till ett sammanlagt värde av 14,1 (13,6) miljarder kronor. Aktien handlas på flera olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 52 procent av omsättningen.

Utvecklingen under året

Under året har Kungsledens aktie ökat med 6,3 procent. OMX Stockholm PI minskade med 7,8 procent och OMX Stockholm Real Estate PI ökade med 10,0 procent. Sista betalkurs per den 28 december 2018 var 62,90 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 13,7 miljarder kronor.

Avkastning

Totalavkastningen under året uppgick till 9,4 procent. Direktavkastningen per den 31 december uppgick till 3,8 procent baserat på, av styrelsen föreslagen, utdelning för 2018 om 2,40 kronor per aktie. Högsta stängningskurs

för aktien under 2018 var 71,75 kronor den 10 augusti och lägsta stängningskurs var 51,50 kronor den 6 februari 2018.

Utdelning och utdelningspolicy

Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelningen ska öka i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2018 ökade förvaltningsresultatet med 14 procent, detta i kombination med goda utsikter för förvaltningsresultatets utveckling framöver gör att styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,40 kronor per aktie för 2018 att jämföra med de 2,20 kronor per aktie som utdelades för föregående år.

Snabbfakta

Handelsplats:

Nasdaq Stockholm, Large cap

Segment/sektor:

Financials/Real Estate

Aktieslag:

Stamaktier

Börsvärde per 31 december 2018: 13,7 Mdr

ISIN kod: SE0000549412

Tickerkoder

Nasdaq: KLED

Bloomberg: KLED SS

Reuters: KLED ST

Analytiker som följer Kungsledenaktien

På Kungsledens hemsida under investera/aktien finns aktuell information och kontaktuppgifter till de analytiker som följer Kungsleden.



Aktiens totalavkastning 2014-2018, index

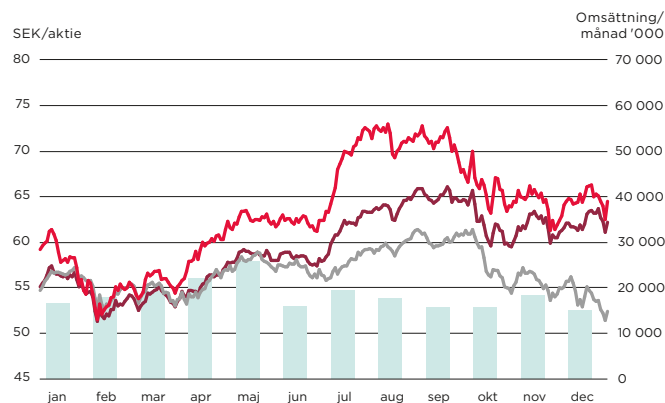


■ Kungsleden (inkl. utdelning) ■ OMX Stockholm GI
■ OMX Stockholm Real Estate GI

Källa: Six

¹ Se not 16 för aktiekapitalets utveckling.

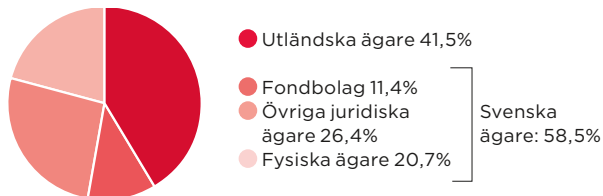
Aktiens totalavkastning 2018, index



■ Totalt omsatta aktier ■ Kungsleden (inkl. utdelning)
■ OMX Stockholm GI ■ OMX Stockholm Real Estate GI

Källa: Six

Ägarkategorier per den 31 december 2018



Aktieägare per den 31 december 2018

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 637 781	14,5
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Vanguard	6 262 454	2,9
BlackRock	5 600 902	2,6
Stichting Pensioenfonds ABP	5 564 085	2,5
Handelsbanken Fonder	5 500 000	2,5
Norges Bank	5 255 695	2,4
Andra AP-fonden	4 563 966	2,1
TR Property Investment Trust	4 530 553	2,1
Catella Fonder	3 253 392	1,5
10 största ägarna	78 919 625	36,1
Utländska aktieägare, övriga	63 419 286	29,0
Svenska aktieägare, övriga	76 064 391	34,8
Totalt	218 403 302	100,0

Källa: Euroclear

Kungsliden
20 år på börsen

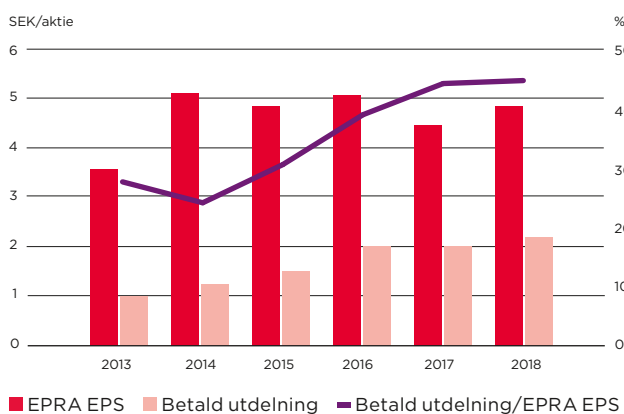
Kungsliden börsnoterades 14 april 1999 på Stockholmsbörsens O-lista och ägde vid noteringen fastigheter till ett värde om 5 miljarder kronor. Från och med 2 januari 2017 betecknas Kungsliden som ett Large Cap-bolag och har idag, efter 20 år på börsen, ett fastighetsvärde om 34,7 miljarder kronor.

Nyckeltal per aktie

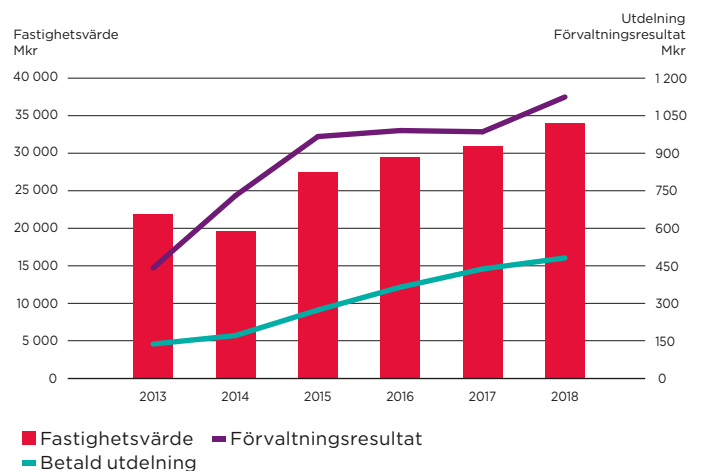
Data per aktie	2018	2017
Betald utdelning, kr	2,20	2,00
Aktiens totalavkastning, %	9,4	8,8
Aktiens direktavkastning, %	3,8	3,7
Förvaltningsresultat, kr ¹	5,15	4,66
Periodens resultat, kr ¹	9,41	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ¹	4,84	4,45
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	81,01	71,87
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr	79,66	70,65
Eget kapital, kr	72,19	64,98
Börskurs	62,90	59,50

¹ Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissions-elementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

EPRA EPS och utdelning per aktie



Fastighetsvärde, förvaltningsresultat och utdelning





I kvarteret Blästern 14 i Vasastan i Stockholm har Sigurd Lewerentz 1930-talsbyggnader omvandlats till hotell och moderna kontor om totalt 17 000 kvm.

Hotelloperatören Nobis har tillsammans med Kungsleden skapat designhotellet Blique by Nobis med generösa ytor för restaurang, bar och lounge samt innergård och takterrass. Hotellet blir klart för inflyttning under våren 2019.

Även utveckling av kontor pågår och 5 500 kvm hyrdes under 2018 ut till Conventum som är ett coworking-koncept i premiumsegmentet med fokus på service, teknik och design. Denna etapp har beräknad inflyttning i början av 2020.

Projektet har ett totalt investeringsbelopp om cirka 560 Mkr. Fastigheten är nu fullt uthyrd och har ett hyresvärde på 65 Mkr.

Designhotell och coworking-utor ger nytt liv åt Gävlegatan i Stockholm

FEM SKÅL ATT INVESTERA I KUNGSLEDEN

Finansiell stabilitet

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

Långsiktighet med fokus på tillväxtregioner

Vi är långsiktiga ägare till ett bestånd som är koncentrerat på kontorsfastigheter belägna i marknader med hög efterfrågan och bra tillgång till kommunikationer. 85 procent av fastigheterna finns i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås och 73 procent i hela beståndet avser kontorsfastigheter. En stor del av vårt bestånd finns samlade i utvalda lägen, så kallade kluster. Detta ger oss möjlighet att ytterligare anpassa och förbättra vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov samt aktivt påverka hela områdets utveckling.

Värdeskapande investeringar

Vår fastighetsportfölj ger goda möjligheter till värdeskapande investeringar. Genom utvecklingsprojekt och kompletterande förvärv höjs

succesivt kvaliteten och intjäningskapaciteten. Investeringsprogrammet planeras till en årlig volym om cirka 1 miljard kronor.

Hållbart företagande

Hållbarhet är integrerat i alla delar av vår affärsverksamhet och bidrar till att attrahera såväl hyresgäster som nya medarbetare samt till att minska kostnaderna för energi-användning. Vi har fått höga betyg i miljö-certifieringar vilket gett förutsättningar för grön finansiering till bra villkor. Kungsleden blev 2018 utnämnd till "Green star" och femte bästa bolag i Europa i den internationella hållbarhetsjämförelsen GRESB. Vi vann även "World in property award" för 2018 för vårt omfattande hållbarhetsarbetet.

God avkastning

Vår policy är att utdelningen ska öka i takt med förvaltningsresultatet. De senaste fem åren har den totala utdelningen årligen ökat med 26,4 procent och aktiens direktavkastning har uppgått till 3,4 procent. Aktiens totalavkastning har uppgått till 13,8 procent i genomsnitt de senaste fem åren.

Finansiell kalender 2019

26 april	Delårsrapport januari-mars
26 april	Årsstämma
10 juli	Delårsrapport januari-juni
23 oktober	Delårsrapport januari-september



STARK UTVECKLING MEN OSÄKRARE UTSIKTER

2018 var ännu ett starkt år för fastighetssektorn. Konjunkturtoppen verkar ha passerats men efterfrågan på moderna och effektiva lokaler i bra läge i expansiva regioner är fortfarande stark. För bolag som kan dra nytta av trender som digitalisering, urbanisering och internationalisering är framtidsutsikterna gynnsamma.

Inledningen av 2018 präglades av synkroniserad global tillväxt. Under året har dock både den globala och den svenska tillväxten dämpats samtidigt som osäkerheten ökat kring bland annat politisk polarisering, handelskonflikter och Brexit. I Sverige har både bostadsbyggandet och hushållens konsumtion bromsat in. Korta svenska marknadsräntor steg mot slutet av året i samband med Riksbankens första räntehöjning på mer än sju år. Långa marknadsräntor avslutade däremot på en lägre nivå, mycket till följd av de dämpade konjunktursignalerna. Aktiebörser och kreditmarknader tappade också under slutet av 2018, för att återhämta sig i början av 2019. Fastighetsbolagen drabbades mindre än andra sektorer. Tillgången till krediter och finansiering har varit god under året. En viss åtstramning har dock kunnat skönjas för mindre aktörer. Institutionella aktörer, som pensionsfonder och försäkringsbolag, visar fortsatt intresse för ökad exponering mot fastighetssektorn.

Möjligheter i storstadsregionerna

Den svenska tillväxten har till stor del koncentrerats till storstadsregioner där innovationstakt och nyföretagande är avsevärt starkare. Befolknings- och sysselsättningstillväxt har också varit snabbare i dessa regioner än i andra, medan löne- och inkomstillväxt varit något jämnare fördelad.

Denna utveckling avspeglas även inom fastigheter. Efterfrågan på både kommersiella lokaler och bostäder växer snabbare i de större städerna. I storstadsområden med bra kommunikationer finns det därför stora möjligheter att skapa ökade värden genom fastighetsutveckling och stadsbyggnad.

Strukturomvandling ändrar förutsättningarna

Samtidigt som efterfrågan på lokaler fortsatte att vara större än utbudet på de större orterna under 2018 pågår det en tydlig strukturomvandling där digitalisering, urbanisering och

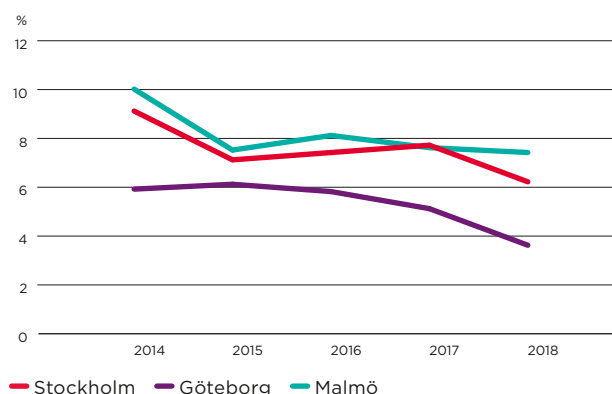
globalisering påverkar både utbud och efterfrågan. Inom handelssegmentet får strukturomvandlingen allt mer påverkan.

Ljusa utsikter men med orosmoln

Trots den väntade konjunkturdämpningen är de underliggande förutsättningarna goda för en fortsatt gynnsam omvärldsutveckling. Den svenska ekonomin står stark med goda offentliga finanser, låg inflation, hög sysselsättning, många livskraftiga och innovativa företag samt en stabil och transparent fastighetsmarknad. De låga räntorna är också gynnsamma för fastighetssektorn.

Risikfaktorerna är framför allt politiska, så som en havererad Brexitprocess eller en upp-trappning av handelskonflikterna mellan USA och Kina. En annan risk är att räntenivåerna skulle kunna stiga snabbare än väntat. I Sverige är osäkerhetsfaktorerna främst situationen på bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt en osäkerhet kring hur stark den nya regeringen är.

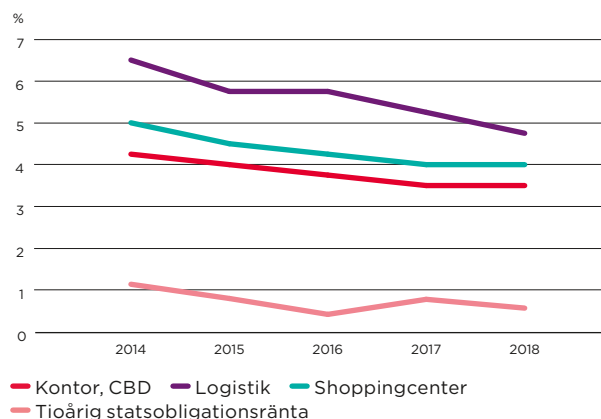
Vakansgrader fjärde kvartalet, kontor, %



Vakansgraderna på kontorsmarknaderna föll under året markant i Stockholm och Göteborg. I Malmö är utbudet av kontorslokaler något större och därför är inte trycket på vakanserna lika starkt.

Källa: JLL

Direktavkastningskrav, Stockholm, %



Låga vakanser och stigande hyror har i kombination med låga räntor och starkt investerarintresse bidragit till att direktavkastningskraven nått allt lägre nivåer de senaste åren. Även under 2018 har riktningen överlag varit mer ned än upp.

Källa: JLL

TRENDER PÅ KUNGSLEDENS MARKNADER

Digitaliseringen möjliggör och driver fram nya affärsmodeller och ligger exempelvis bakom trenden mot flexibla arbetsplatser i kontorslokaler. Strukturomvandlingen inom detaljhandeln (bland annat till följd av e-handel) och utvecklingen av AI-styrning av produktion och distribution påverkar både handels- och logistikfastigheter. Coworking, e-handel och just-in-time produktion är bara några exempel på trender som omformar fastighetsbranschen.

Hållbarhetsfrågorna ställer nya krav och skapar även möjligheter till effektiv förvaltning och nya affärskoncept. Delningsekonomins framväxt är ett exempel där digitalisering och hållbarhet går hand i hand.

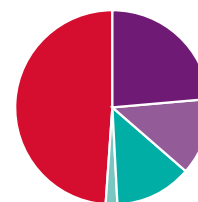
Urbaniseringen fortsätter med positiva effekter på effektiviteten i både produktion

och distribution och bidrar till hög innovationstakt. Alltmer av den ekonomiska aktiviteten koncentreras till storstadsområden. För fastighetsbolag gäller det att erbjuda anpassade lokaler i en attraktiv miljö till innovativa aktörer i dessa områden.

Globaliseringen innebär att företag allt oftare bedriver sin verksamhet oberoende av landsgränser och att lokaliseringsbeslut snarare handlar om val mellan olika städer och regioner än om val mellan olika länder. För fastighetsbolag kan framgång därför handla lika mycket om att utveckla och marknadsföra en stad eller ett område som att tillhandahålla bästa möjliga lokaler.

Källa: BorgResearch

Transaktionsmarknaden 2018, fördelad på segment, Mdr



● Kontor, 36,9 Mdr
● Handel, 20,0 Mdr
● Industri/Lager/Logistik, 20,1 Mdr
● Hotell, 3,1 Mdr
● Övrigt (inkl bostäder och mark), 76,1 Mdr

Antalet transaktioner var något färre än 2017, men transaktionsvolymen ökade från 151 kronortill drygt 156 miljarder kronor 2018, med flera stora portfölj- och bolagsaffärer.

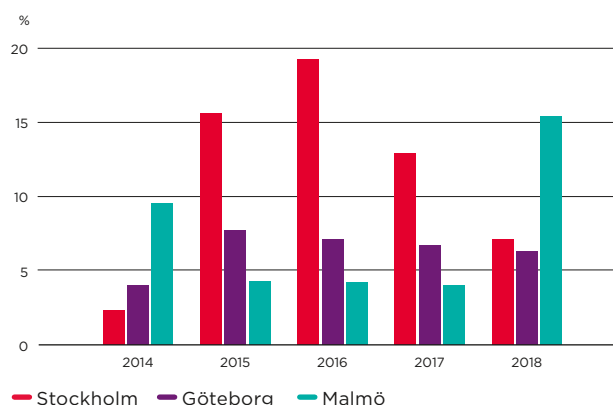
Källa: JLL

Basfakta

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås
Befolkning 2018 (antal personer)	962 000 ↑	571 000 ↑	339 000 ↑	152 000 ↑
Nettoinflyttning 2017 (antal personer)	7 100 ↑	4 000 ↓	2 800 →	2 200 ↑
Arbetslöshet 2018 (%)	5,9 ↓	7,1 ↓	13,9 ↓	8,5 ↓
Medianinkomst 2017 (kr per person)	316 193 ↑	283 884 ↑	233 596 ↑	282 188 ↑
Skattesats 2019 (%)	29,82 ↓	32,60 →	32,42 ↑	31,24 ↑
Hyra kontor 2018 (primehyra CBD, kr per kvm och år)	7 500 ↑	3 400 ↑	3 000 ↑	1 500 ↑
Vakans kontor 2018 (%)	6,2 ↓	3,6 ↓	7,4 ↓	5,0 ↓
Hyra handel 2018 (primehyra butiklokal, kr per kvm och år)	23 500 ↑	11 000 →	5 500 →	2 800 →
Vakans handel 2018 (%)	2,0 →	2,0 →	3,0 ↓	5,0 →
Hyra logistik 2018 (kr per kvm och år)	900 →	700 ↑	500 ↓	800 →
Vakans logistik 2018 (%)	5,0 →	5,0 →	10,0 →	5,0 →

Källa: SCB, Arbetsförmedlingen, Ekonomifakta, JLL, Datscha

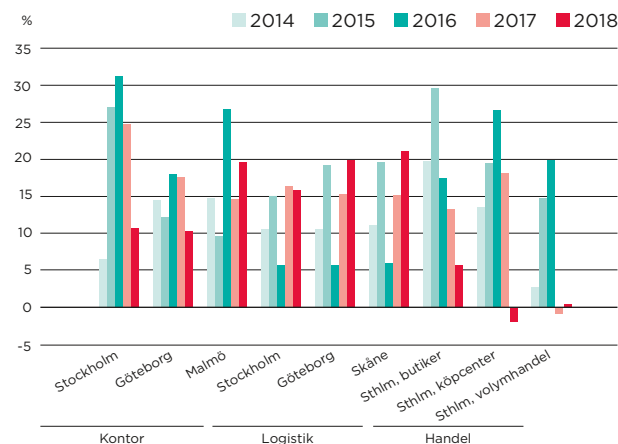
Hyresnivåer, kontor i centralt läge, årlig procentuell förändring, %



I Stockholm ökade kontorshyrorna med 7 procent, lite långsammare än 2017. I Malmö accelererade hyresökningen till 15 procent och i Göteborg låg ökningstakten kvar på cirka 6 procent. På fem år har hyrorna i centrala Stockholm stigit med över 70 procent och nått nivåer i paritet med internationella storstäder.

Källa: JLL

Total avkastning, %



I Stockholm och Göteborg bedöms den totala avkastningen (det vill säga både direktavkastning och värdeförändring) på kontorsfastigheter ha uppgått till drygt 10 procent 2018, något lägre än 2017. I Malmö var den däremot nästan 20 procent. Logistikfastigheter avkastade 16, 20 respektive 21 procent i Stockholm, Göteborg respektive Malmö, vilket var rekordnivåer sett till de senaste fem åren. Totalavkastningen på handelsfastigheter sjönk märkbart.

Källa: JLL

Vår vision:
**Vi skapar attraktiva och
hållbara platser som berikar
människors arbetsdag.**





VERKSAMHETEN

Sandvik IT hittade hem i Kista



När Sandvik IT letade nya lokaler i Kista var det naturligt att vända sig till Kungsleden. Bolagets division Sandvik Coromant hade redan byggt upp en god relation med Kungsleden i samband med att de flyttade in i fastigheten Kista One under 2018.

Kista One är en attraktiv miljöcertifierad fastighet i ett av Kistas bästa lägen, precis vid ingången till Kista Galleria. Fastigheten har även hög servicenivå med bland annat bemannad reception, gemensamma konferenslokaler, grönskande innergård, omklädningsrum, garage för cyklar och bilar med mera.

”Vi är stolta över vårt goda samarbete med Sandvik Coromant och blev naturligtvis glada när även Sandvik IT visade intresse för våra lokaler”, säger Julia Sommer, uthyrare på Kungsleden.

Sandvik IT tecknade avtal för cirka 600 kvm våren 2018.

Därefter påbörjades konceptutveckling som mynnade ut i att lokalerna speglar Sandviks nya profil för alla bolagets anläggningar. Allt ifrån färger, belysning och möblering är noga genomtänkt.

”Vi har uppfattat Kungsleden som lyhörda och lösningsorienterade och vi trivs bra i våra moderna och centrala lokaler”, säger Sebastian Kejsman, Head of Sandvik IT Services, på Sandvik.



VÅRA KUNDER

Framgång kommer genom nöjda kunder och Kungsledens verksamhet drivs därför med ambitionen att möta kundernas behov och vara lyhörda för marknadens trender.

Kungsledens hyresgäster utgör en bra mix av kunder i olika branscher och med olika avtalslängder. Hos oss finns allt från små start-ups till stora internationella koncerner och offentliga förvaltningar. Vi hade i slutet av 2018 hyresavtal med cirka 1 800 kunder i våra 222 fastigheter. Att förstå kundernas behov och överträffa deras förväntningar är nyckeln till vår långsiktiga framgång.

Dagens näringsliv är snabbriktigt 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 och har ett brett kunderbjudande och situationsanpassade och effektiva arbetsplatslösningar i attraktiva kluster och fastigheter.

Flexibilitet och hållbarhet – naturligt för Kungsleden och efterfrågat av våra kunder

Efterfrågan förändras snabbt och Kungsleden är flexibla och lösningsorienterade. Coworking, som innebär att företag delar arbetsplats med varandra, är en tydlig trend. Allt från enmansföretagare, frilansare och konsulter till mindre bolag ser fördelarna med att dela gemensamhetsytor och ta intryck av andra i kreativa och inspirerande miljöer. Kungsleden har samarbeten med coworking-aktörer på ett flertal orter och konceptet finns bland annat i vår fastighet B26 i Västerås. Hyresgästen får där ett medlemskap som erbjuder "all inclusive" med städning, passagesystem med mera. Medlemmarna får också ta del av det som erbjuds i den gemensamma loungen, restaurangen, event och intressanta föreläsningar. Gemensamt för bolag oavsett storlek är närheten till ett brett serviceutbud. I fastigheten Kista One erbjuder vi en fastighet full med service som underlättar för hyresgästen med bland annat gemensam reception, sammanträdesrum, nya matkoncept samt paket- och postservice. Samtidigt vill många större bolag att lokalerna ska bidra till att uttrycka varumärket och attrahera talanger. Kungsleden har ett bestånd och en intern flexibilitet som gör att vi kan möta

alla dessa olika behov. Våra kunder blir också alltmer intresserade av hållbarhetsfrågor, vilket ligger väl i linje med våra egna ambitioner. Vi diskuterar hållbarhetsfrågor proaktivt med våra kunder och föreslår gröna hyresavtal. Vi utvecklar också nya kunderbjudanden så som "Nyckelfärdiga lokaler på 3 minuter" som lanserades 2018.

Nöjd-kund-undersökning sätter dagordningen

Vi genomför årligen en nöjd-kund-undersökning för att fånga upp förbättringsområden och få beslutsunderlag för hur vi ska utveckla vårt arbetssätt och våra kunderbjudanden.

Kungsledens kunderbjudande:

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



Kungsledens kundlöfte:

Du som är kund hos Kungsleden ska alltid känna dig välkommen. Vi ska bidra till din affär och förenkla och underlätta för dig.

Resultatet ligger till grund för påföljande års verksamhetsplan. 2018 blev Nöjd-Kund-Index 71 (72). Vår ambition är hög och vi kommer framåt att jobba än mer aktivt med att ha kundens behov i centrum. Under 2018 påbörjades bland annat implementering av ett CRM-system för att underlätta kunddialogen. Kundlöften och intressentdialog har också högsta prioritet.

Kundundersökning om hållbarhet

Under 2018 genomfördes en enkätundersökning om kundernas uppfattning i hållbarhetsfrågor tillsammans med Mälardalens högskola i forskningsprojektet KPI 2030. Undersökningen visade att kunderna vill att lokalen ska stärka deras varumärke och förmedla deras profil samt vara miljöcertifierad. Den visade även att många hyresgäster är intresserade av ett samarbete inom hållbarhetsfrågor med hyresvärden och att de vill ha mer information om hållbarhetsarbetet. Resultatet stämmer väl överens med Kungsledens arbetssätt och prioriteringar.

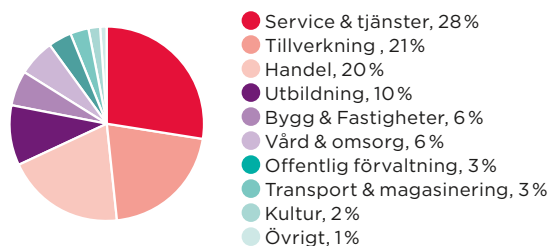
Kungsleden genomför årligen resvaneundersökningar och under 2018 framkom bland annat att närhet till kollektivtrafik är högt

värderat och att hyresgästerna framför allt använder spårburen kollektivtrafik. De flesta av Kungsledens kluster ligger i direkt anslutning till tunnelbana, tåg eller buss. Allt fler vill också cykla och Kungsleden arbetar även med att förbättra möjligheten till cykelpendling i flera fastigheter genom exempelvis nya duschutrymmen och cykelrum.

Gröna hyresavtal en del av kunderbudandet

Att samverka med hyresgästerna för att minska både klimatpåverkan och kostnader är prioriterat. Gröna hyresavtal är en naturlig del av kunderbudandet och vi erbjuder alltid gröna avtal som standard vid nyteckning. De gröna avtalen innehåller åtaganden för att främja lokalens miljöprestanda – bland annat åtgärder inom energi, inomhusklimat, materialval och källsortering. Även medvetna val av kontorsutrustning kan ingå och ett exempel på detta är it-företaget CNet i Danderyd som åtagit sig att använda begagnade kontorsmöbler.

Uppföljning av de gröna hyresavtalen sker i dialogen mellan förvaltare och hyresgäst.

Hyresgäster per bransch

Kungsledens hyresgäster är allt från internationella storföretag till offentliga verksamheter och unga spjutspetsföretag inom en mängd olika branscher. De största branscherna är service & tjänster (28 procent) och tillverkning (21 procent), men även flertalet andra branscher finns representerade och spridningen är stor.

Kungsledens största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Andel hyresvärde, %
ABB	286	11
Biz Apartments	39	2
ICA	37	2
Västerås Kommun	36	1
Westinghouse Electric Sweden	24	1
Tullverket	21	1
SMHI	21	1
Försäkringskassan	21	1
Stockholms Kommun	21	1
Dagab Inköp & Logistik	20	1
Totalt 10 största	526	22



För Kungsleden är det prioriterat att vara engagerad i det lokala näringslivet och att bidra till stadsutvecklingen. Det är det även för hyresgästen Sigholm konsult i Västerås som arbetar med verksamhetsutveckling samt optimering och digitala lösningar.

–Vi har varit hyresgäst hos Kungsleden i flera år tack vare att de har ett så bra och centralt bestånd här i stan. Vi vill ha en utvecklande relation med våra leverantörer och med Kungsleden har det varit lätt. Vi delar bland annat kärleken till, och engagemanget för Västerås, säger Niclas Sigholm, ägare.

Snart är det dags för Sigholm att för tredje gången växla upp sina lokaler inom Kungsledens bestånd.

–Vi ska flytta till B26 och det känns väldigt bra. Ett coworking-koncept som B26 är precis den typ

av moderna och kreativa miljö som Västerås behöver om vi ska kunna locka framtidens talanger och innovativa företag till stan. Västerås har en fantastisk potential om stadsutvecklingen sker på rätt sätt, säger Niclas.

2018 deltog båda företagen i lanseringen av NorthSpawn, Västmanlands största digitala festival. Kungsleden sponsrade med lokal och tusentals unga besökare kunde i fyra dagar ägna sig åt bland annat gaming, hackathon och företags-expo på en yta om 7 000 kvm.

–NorthSpawn kom till för att vi ville sätta Västerås på kartan samtidigt som vi ville få fler ungdomar att träffa företag och bli intresserade av tekniska yrken. Utan Kungsledens bidrag hade det inte gått, berättar Niclas Sigholm som driver projektet och planerar en repris under 2019.

Kungsleden och Sigholm delar kärleken till Västerås

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

Kungsledens fastighetsbestånd är koncentrerat till fyra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Beståndet bestod vid utgången av 2018 av 222 fastigheter med ett bokfört värde om 34 697 Mkr, varav 73 procent var kontorsfastigheter.

85 procent av beståndet finns i någon av Kungsledens prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås och därtill ytterligare 17 kommuner. Utöver Kontor består beståndet av Industri/Lager 15 procent, Handel 6 procent och Övrigt 6 procent. Vid utgången av 2018 var 17 procent av fastighetsbeståndet miljöcertifierat.

Fastighetsbeståndets inriktning är kontor samt stora, effektiva förvaltningsenheter genom samlade bestånd och kluster.

Tolv kluster i tre förvaltningsområden

70 procent av Kungsledens förvaltningsfastigheter finns i kluster, det vill säga samlade bestånd i utvalda lägen med god tillgänglighet och hög efterfrågan. Genom att ha fastigheter i kluster uppnår vi hög förvaltningseffektivitet och stärker våra kundrelationer tack vare flexibilitet i kunderbjudandet. Dessutom underlättar den starka marknadspositionen möjligheten att påverka utvecklingen i ett helt område. Att utveckla och utöka klustren är en viktig del av vår strategi.

Kungsleden har tolv kluster, varav det tolfte – Göteborg Södra Centrum – skapades under 2018 i samband med förvärvet av två kontorsfastigheter och ett parkeringshus (Kallebäck 2:7, 2:9 och 2:11) i södra Göteborg. Se tabell om årets förvärv och avyttringar i avsnittet Strategiska förvärv på sidan 36.

Fastighetsrelaterade nyckeltal per år

	2018	2017	2016	2015	2014
Antal fastigheter, st	222	222	269	291	305
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 055	2 159	2 580	2 665	2 592
Hysesvärde, Mkr	2 622	2 567	2 672	2 471	2 395
Hysesintäkter, Mkr	2 377	2 319	2 422	2 238	2 192
Totala Intäkter, Mkr	2 385	2 323	2 430	2 314	2 193
Fastighetskostnader, Mkr	800	785	827	769	703
Driftnetto, Mkr	1 586	1 538	1 602	1 545	1 491
Bokfört värde, Mkr ¹	34 697	30 974	29 533	27 470	19 612
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²	91,5	90,5	90,6	90,6	91,6
Överskottsgrad, %	66,7	66,3	66,2	69,0	68,0
Direktavkastning, % ¹	4,8	5,1	5,6	6,6	7,5
Nyuthyrning, Mkr	274	201	216	133	137
Uppsägning, Mkr	189	132	117	126	130
Nettouthyrning, Mkr	86	69	99	7	6

¹ 2015 och 2014 har ej justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

² Definitionen av ekonomisk uthyrningsgrad har justerats för åren 2018 och 2017. Jämförelsetalen för åren 2016, 2015 och 2014 har ej omräknats.

Kungsledens kluster

		Uthyrningsbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr	Bokfört värde, Mkr
Stockholm	Kista City	147 000	280	4 392
	Stockholm City Öst	88 000	172	3 612
	Danderyd Kontor	100 000	190	2 925
	Stockholm City Väst	49 000	91	2 675
	Västberga	38 000	38	423
Göteborg	Högsbo	109 000	97	1 247
	Göteborg Södra Centrum	28 000	49	779
Malmö	Hyllie	40 000	63	1 252
	Fosie	52 000	56	652
Västerås	Västerås City	153 000	234	3 311
	Finnslätten	237 000	233	1 697
Övriga Sverige	Östersund Stad	79 000	83	1 165

VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÄNDET

Kungsleden värderar hela fastighetsinnehavet internt varje kvartal. 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 årligen externvärderingar av delar av beståndet. Under 2018 har samtliga fastigheter i beståndet externvärderats.

God värdeutveckling 2018

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 619 Mkr för helåret 2018. Merparten kommer från förbättrade driftnetton. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 5,5 procent – att jämföra med 5,8 procent vid årets ingång. Drygt en tredjedel av nedgången beror på förändringar i fastighetsportföljens struktur till följd av förvärv och avyttringar under året.



Värdepåverkande faktorer

Mkr	2018	2017
Förändrade avkastningskrav	902	643
Förändrade driftnetton	1 153	1 114
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-494	-357
Förvärv	59	17
Summa realiserade värdeförändringar	1 619	1 417

Läs mer om våra fastigheter!

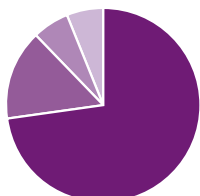
- Se fastighetsförteckningen på sidorna 119–127.
- Utforska beståndet på vår webbplats: kungsleden.se/om-kungsleden/vara-fastigheter.



Fastighetsbeståndets utveckling

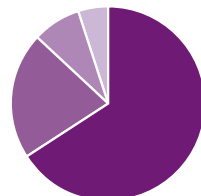
Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	28 501	2 473	30 974
Tillträdde förvärv	1 836	0	1 836
Investeringar	869	431	1 300
Frånträdde avyttringar	-893	-139	-1 032
Orealiserade värdeförändringar	1 487	132	1 619
Fastigheter vid periodens utgång	31 800	2 897	34 697

Fastighetsvärde per kategori



- Kontor, 73 %
- Industri/Lager, 15 %
- Handel, 6 %
- Övrigt, 6 %

Hyresvärde per kategori



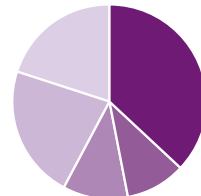
- Kontor, 66 %
- Industri/Lager, 21 %
- Handel, 8 %
- Övrigt, 5 %

Fastighetsvärde per tillväxtmarknad



- Stockholm, 47 %
- Göteborg, 9 %
- Malmö, 12 %
- Västerås, 17 %
- Regionstäder och övrigt, 15 %

Hyresvärde per tillväxtmarknad



- Stockholm, 37 %
- Göteborg, 10 %
- Malmö, 11 %
- Västerås, 22 %
- Regionstäder och övrigt, 20 %

Under 2018 stärkte Kungsleden sitt redan högkvalitativa fastighetsbestånd i Malmö med konceptfastigheten STUDIO (Tyfonen 1).

STUDIO är ett hus byggt för möten med flexibla och kreativa miljöer. Här finns arbetsplatser mitt i en levande träffpunkt som har öppet 24 timmar om dygnet. Byggnaden erbjuder både moderna kontor och hotell samt publika sociala utrymmen som restauranger, caféer och en skybar. Vid Swedish Green Building Council Awards 2018 vann STUDIO priset Årets LEED-byggnad. Byggnaden färdigställdes 2017 och är 14 våningar hög med 17574 kvm uthyrningsbar yta. Den är fullt uthyrd med hyresgäster som Story Hotel, EY, coworking-företagen United Spaces och Altitude Meetings. Det totala hyresvärdet är 60 Mkr och förvärvspriset var 1 miljard kronor.

Läs mer på: studiomalmo.com



STUDIO i Malmö –
kreativ träffpunkt
som blev årets
LEED-byggnad

AKTIV OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING

Aktiv, hållbar förvaltning och tät kunddialog. Så kan Kungsledens långsiktiga engagemang som hyresvärd sammanfattas. Vi värderar kundrelationer, lokal närvaro och marknadskännedom mycket högt och anpassar löpande beståndet för att möta trender och marknadens högt ställda krav.

Kungsleden bidrar till kundernas affär

Kungsledens ambition är att bidra till kundernas affär genom att vara lösningsorienterade, lyhörda och tillgängliga samt tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris – och att alltid leverera det lilla extra. Fastigheter och specifika kund-erbjudanden utvecklas kontinuerligt för att vi ska ligga i framkant. Tack vare ett varierat bestånd med många olika sorters lokaler har vi goda möjligheter att möta kundernas skiftande behov.

Lokal närvaro och central samordning

Kungsledens förvaltningsorganisation är decentraliserad med tre förvaltningsområden och kontor på elva strategiska platser. Med lokalt förankrade marknadsområdeschefer, förvaltare, uthyrare och tekniska förvaltare har vi en tät dialog med kunderna och kan möta skiftande behov. Den lokala närvaron underlättar också långsiktig förvaltning och löpande underhåll. Medarbetarna har stor

kunskap om fastigheterna, marknadstrenderna och kundernas behov.

Vi bedriver ett aktivt uthyrningsarbete för att säkerställa lokal marknadskännedom och goda relationer med befintliga och potentiella kunder. Det dagliga arbetet samt utvecklingen av processer och metoder inom fastighetsutveckling, projektledning, uthyrning samt teknik leds och samordnas via en matrisfunktion. Arbetssättet och styrningen bidrar till ökad professionalism, effektivitet och skalfördelar samt främjar kompetensöverföring och flexibilitet.

Kungsledens klusterstrategi – att äga flera fastigheter i utvalda lägen med god tillgänglighet och hög efterfrågan – bidrar starkt till den framgångsrika förvaltningen då den skapar grund för kostnadseffektiva förvaltningsenheter, ett brett utbud av lokaler och gedigen marknadskännedom. Genom att vi har närhet till lokala beslutsfattare och är en tongivande aktör på många platser kan vi också aktivt vara med och påverka hur ett område utvecklas.

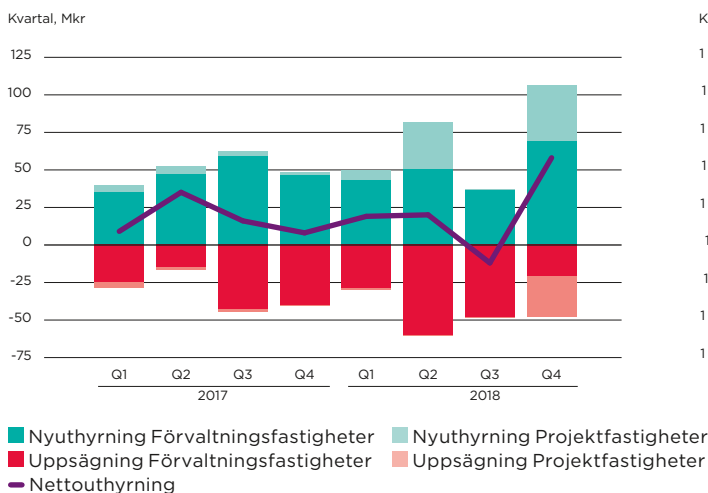
Framgång genom omförhandlingar

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. Allteftersom hyresavtalen omförhandlas kan snitthyran i beståndet höjas och förutsättningarna för detta har blivit allt bättre i takt med att beståndet har optimerats.

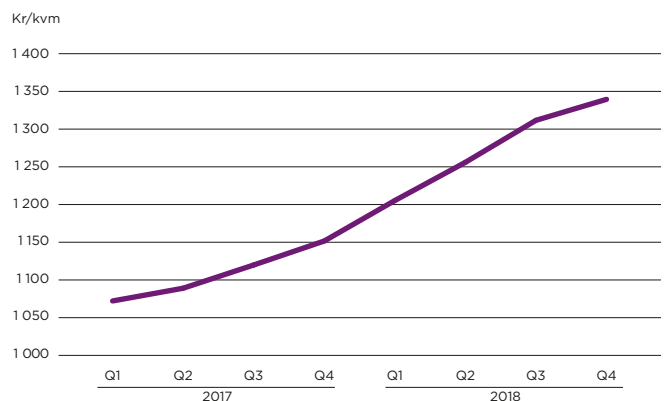
Framgångsrika hyresgästanpassningar och investeringar

Genom underhåll och investeringar säkerställs att fastigheterna har en kvalitet och kapacitet som främjar långsiktighet och hållbarhet. Som långsiktig fastighetsägare ser vi till fastigheternas funktion och värdeutveckling på sikt. I samband med nyuthyrningar eller omförhandlingar

Nettouthyrning per kvartal



Snitthyra





genomförs hyresgäst Anpassningar och investeringar av varierande omfattning – allt från mindre moderniseringar eller ändringar av planlösningar till omfattande ombyggnationer. Kraven på kundanpassning, hållbarhet, digitala verktyg och flexibilitet ökar, vilket ligger helt i linje med hur Kungsleden driver verksamheten. Hyresgästernas önskemål och behov styr i hög grad utformningen av kommersiella lokaler, vilket ställer krav på att vi som fastighetsägare är trendkänsliga, lyhörda och har god genomförandekraft avseende bygg- och moderniseringsprojekt.

Successivt minskat klimatavtryck

Efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter ökar och Kungsleden välkomnar detta. Vår ambition är att både miljöcertifiera våra fastigheter och successivt minska verksam-

hetens energianvändning och utsläpp överlag. Våra hållbarhetsmål slår fast att vi ska minska koldioxidutsläppen från verksamheten och sänka driftskostnaderna. Miljöcertifierade fastigheter bedöms attrahera större, etablerade hyresgäster, påverkar värderingen positivt och är en förutsättning för grön finansiering. Kungsleden har ett högt ställt mål att hela fastighetsbeståndet ska certifieras i enlighet med LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ett internationellt system för miljöklassificering av fastigheter, innan utgången av 2025. Till 2020 ska halva fastighetsbeståndet vara LEED-certifierat och vi strävar efter att nå minst guldnivå för samtliga fastigheter. LEED kan användas på både nya och befintliga byggnader och innehåller olika system för olika typer av byggnader. Under året LEED-certifierades fastigheterna Reykjavik 2,

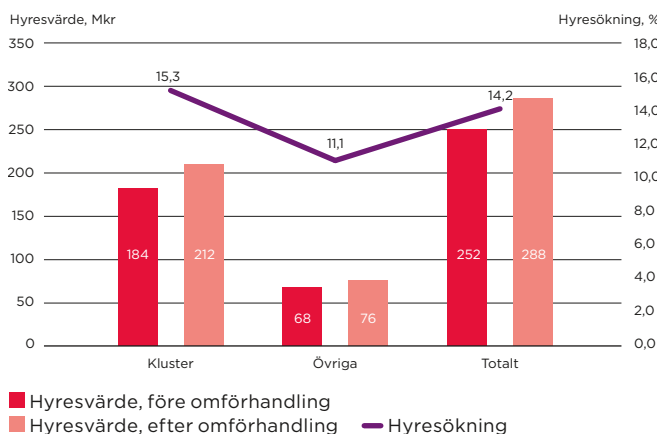
Keflavik 1, Holar 1 och Borgarfjord 5. 17 procent av Kungsledens bestånd var miljöcertifierat vid utgången av 2018. Arbetet med miljöcertifieringarna sker i nära samarbete mellan förvaltningen och Kungsledens hållbarhetschef. Energieffektivitet och miljöcertifiering är viktiga aspekter även vid utvärdering av potentiella förvärv.

Kungsleden arbetar systematiskt med energieffektiviseringar både i utvecklingsprojekt och löpande förvaltning. Att minska energianvändningen är väsentligt för såväl driftskostnader som klimatpåverkan. Värme står för största delen av vår energianvändning. Energianvändningen i jämförbart bestånd minskade med 3,2 procent 2018. De energibesparingsåtgärder som genomfördes 2018 har lett till minskad energianvändning med 7,8 GWh, vilket lett till minskade energikostnader med 4,6 Mkr. För att minska utsläpp använder Kungsleden ursprungsmärkt el från vattenkraft.

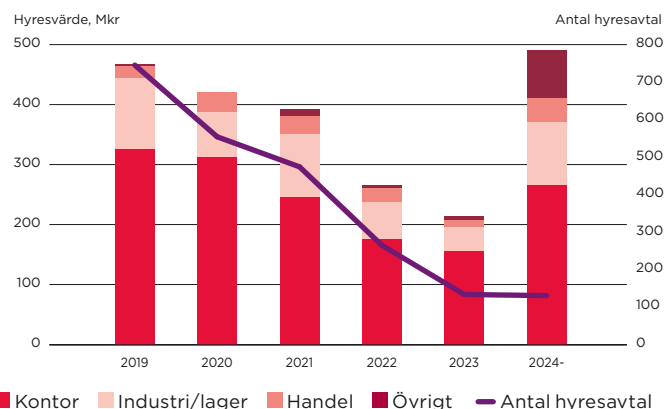
Klusterstrategi bidrar till attraktiva och hållbara platser

Klusterstrategin är viktig för vår vision om att skapa attraktiva och hållbara platser. Klustren ökar möjligheten att anpassa erbjudanden utifrån hyresgästernas behov, skapar underlag för lokal närvaro och bidrar till kostnadseffektiva

Omförhandling hyresvärde - före och efter omförhandling



Hyresavtal förfallostruktur förvaltningsfastigheter¹



¹ Exklusive bostad, parkering och garage.

Andel miljöcertifierade fastigheter

17 %

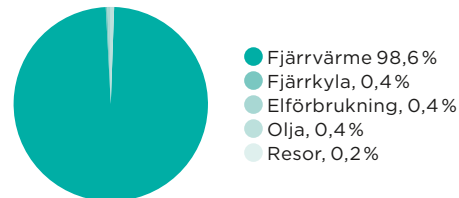
Antal miljöcertifierade fastigheter

14 st

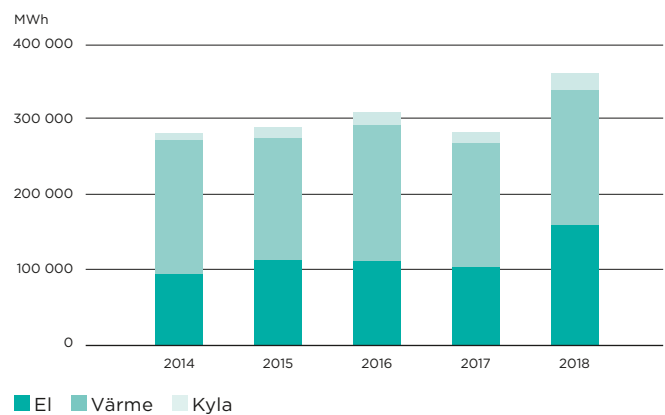
förvaltningsenheter och ett bredare utbud av lokaler. Att vara en stor fastighetsägare på orten bidrar positivt till möjligheten att påverka ett områdes hela utveckling tack vare ökad tyngd i dialogen med andra lokala aktörer och beslutsfattare.

Hållbar livsstil är framtiden och vi arbetar aktivt för att det i klustren ska finnas bra infrastruktur för den som inte åker bil, goda möjligheter till återvinning och gärna hyresgäster med hållbarhetsprofil. Lättillgängliga och tilltalande utemiljöer som parker, skogspartier, motionsspår, gångvägar, utegym och utsiktspunkter ska göra det lätt att vistas utomhus. Exempel från året är attraktivare utemiljöer i Danderyd i samarbete med Ulriksdals Slottsträdgård, insatser för förbättrad infrastruktur för cyklister och elbilister i flera kluster samt bättre möjligheter till återvinning.

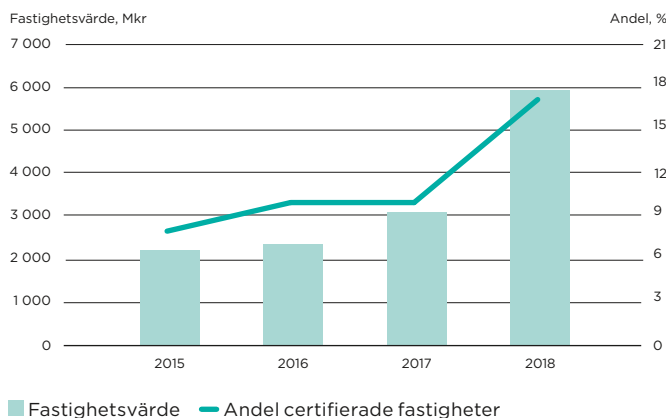
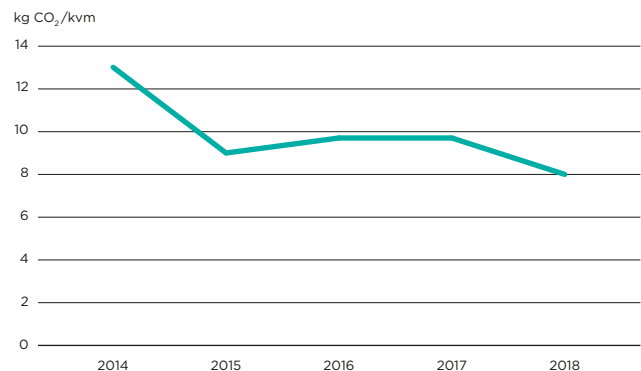
För varje kluster anordnas varje år en intern workshop med deltagare från olika delar av verksamheten samt med externa föredragshållare. Det ger en mångfald av perspektiv och möjlighet att ta del av erfarenheter från andra platser och dess utveckling. Alla kluster identifierar också vilka fokusområden och aktiviteter inom hållbarhet som är prioriterade de närmaste åren. Resultatet från arbetsmötena blir underlag till affärsplaner.

Andel av växthusgasutsläpp (CO₂)

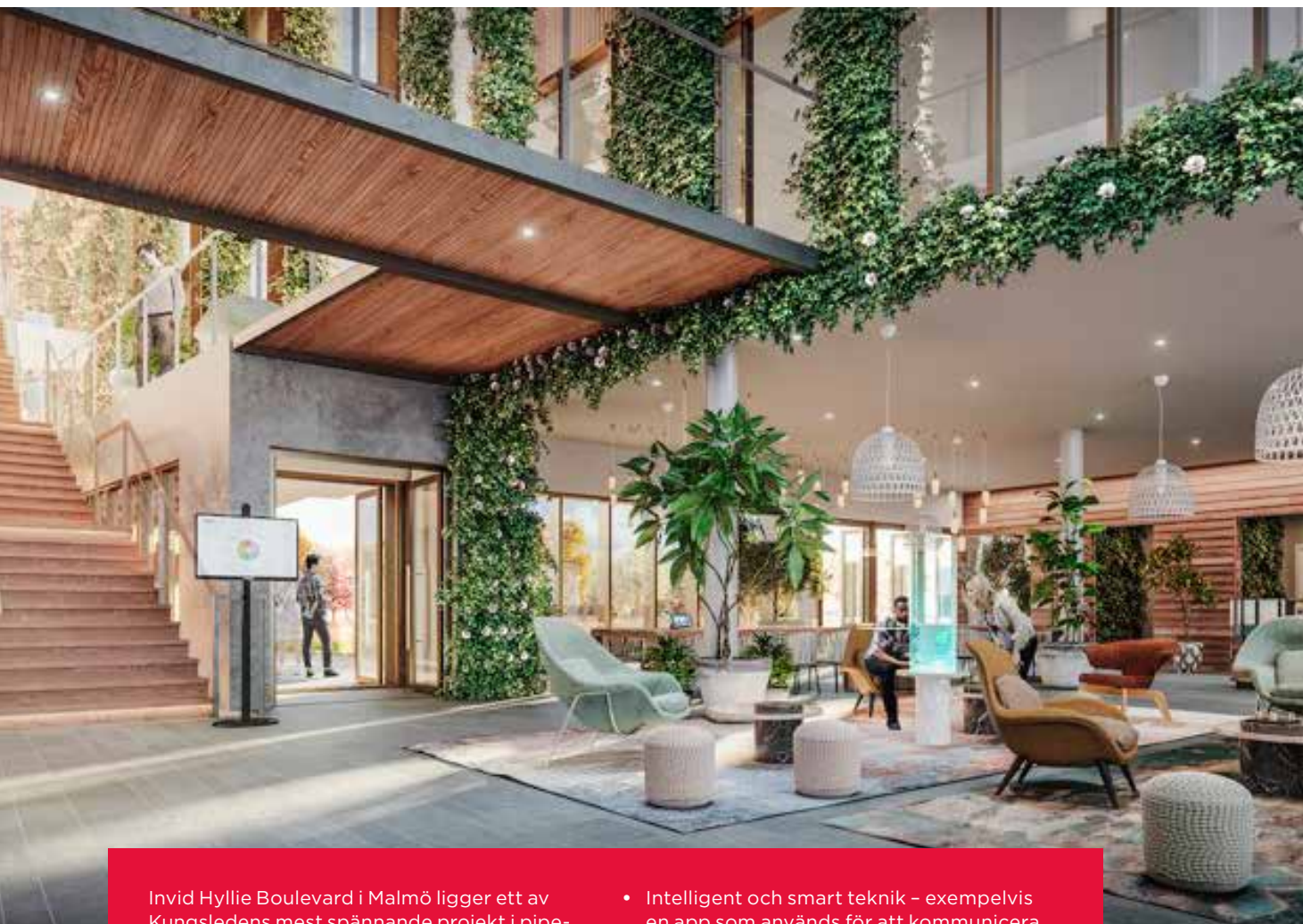
Energianvändning, MWh



Miljöcertifierade fastigheter

Utsläppsintensitet (kg CO₂/kvm)

Eden by Kungsleden i Hyllie – ett intelligent kontor med hjärta



Invid Hyllie Boulevard i Malmö ligger ett av Kungsledens mest spännande projekt i pipeline: Eden by Kungsleden. Här sätts människan och hennes behov i centrum när Kungsleden skapar en Well-certifierad fastighet under epitetet Symbiotic Building. The Well Building Standard® är den första internationella byggstandard med fokus på människors välbefinnande i arbetslivet. Standarden utgår från aspekter som påverkar vår hälsa, så som luft, ljus, vatten, ljud, kost, motion, välbefinnande, material, komfort och social gemenskap. Symbiotic Building är Kungsledens eget varumärkesregistrerade koncept med fyra hörnstenar som Kungsleden aktivt jobbar med:

- **Hälsa** – byggnaden ska vara bra för människors välbefinnande, vilket främjar kreativitet, effektivitet och prestation.
- **Service** – byggnaden ska ha en community-känsla och stötta med service som underlättar livet, så som paketleveranser, catering, mötesrum med mera.

- **Intelligent och smart teknik** – exempelvis en app som används för att kommunicera inom communityn, sensorer som visar vilka ytor som används eller var det är varmt eller kallt i byggnaden. Det kan också handla om växter som rengör luften, teknik som uppmuntrar till rörelse och ytor för att testa ny teknik.
- **Naturnära** – naturen ska vara nära även inomhus, främst i de gemensamma zonerna. Växtlighet kommer att finnas liksom även ljud, ljus, dofter och material som imiterar naturen.

Uthyrning påbörjades under fjärde kvartalet 2018 och byggstart planeras till andra kvartalet 2019. Projektet omfattar cirka 8 000 kvm uthyrbart yta och investeringen uppskattas preliminärt till 300 Mkr inklusive markförvärv. Byggnaden planeras att LEED-certifieras på nivå guld eller platinum.

Läs mer på: edenihyllie.se

VÄRDESKAPANDE UTVECKLING OCH FÖRÄDLING

Kontinuerlig utveckling, förädling, modernisering och kundanpassning av fastigheter är en av de strategiska hörnpelarna i Kungsledens verksamhet. Investeringarna ökar fastigheternas kvalitet och attraktionskraft, förbättrar kassaflöden och ökar därmed beståndets värde. Hållbarhetsaspekter så som levande stadsmiljö, materialval och klimatanpassningar ingår alltid i projekten.

Hälften av Kungsledens bestånd utgörs av fastigheter med stabila kassaflöden. Klustret Göteborg Södra Centrum och Hyllie i Malmö är exempel på sådana. Den andra hälften är goda förvaltningsfastigheter med stor potential till värdeökning genom till exempel sänkta vakanser, höjda hyror samt om- och tillbyggnation. Kista Science City, Danderyd Kontor och Stockholm City Öst och Väst är exempel på kluster med god värdeutvecklingspotential.

Fastighetsutveckling

Utveckling av en fastighet kan omfatta allt från mindre moderniseringar eller ändringar av planlösningar för en kunds räkning till att ändra en byggnads användningsområde, genomföra stora ombyggnationer, bygga nytt, utveckla obebyggd mark och byggrätter eller driva detaljplanprocesser.

Utvecklingsprojekt lyfter hela områden

Våra stora projekt planeras med hela det närliggande området i åtanke. Alla fastigheter har olika förutsättningar och projekten planeras med utgångspunkt i dessa samt i trender och kundbehov. Vi tar fram genomarbetade koncept för att i ett tidigt skede attrahera målgrupper som är viktiga för projektet och området. Det underlättar både uthyrningsarbetet och projektgenomförandet. Vi har ett årligt investeringsprogram om 1 miljard kronor för att förädla vår fastighetsportfölj.

Hållbarhet är integrerat i projektprocessen och under året utvecklades ett nytt hållbarhetsprogram som bland annat innebär att ett antal obligatoriska och valbara hållbarhetsmål sätts upp för respektive projekt.

Kungsledens ambition är att de varor och material som används i fastigheterna ska vara miljöanpassade. Därför används fastighetsbranschens databas Byggvarubedömningen för miljöbedömningar av byggmaterial vid inköp

över 1 Mkr. Ett livscykelräkande inkluderas i projektfasen med frågor om källsortering, avfallshantering och återanvändning av material.

Strukturerad process och gedigen analys

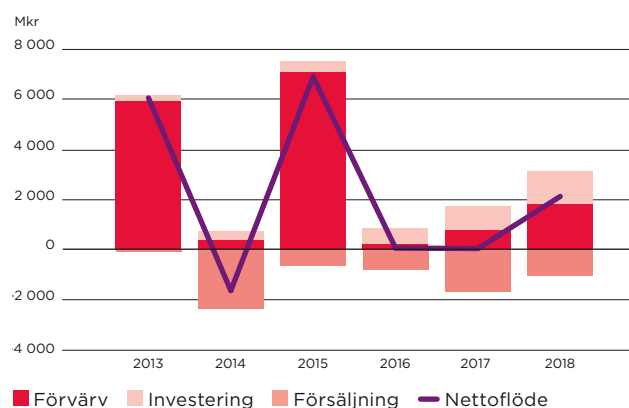
För att säkerställa en effektiv och värdeskapande process bedrivs utvecklingsarbetet i fyra steg: identifiering, förstudie, projektutveckling och genomförande. Identifiering av utvecklingsprojekt sker i nära samverkan mellan medarbetare inom fastighetsutveckling, projekt, uthyrning, teknik, förvaltning, transaktion och analys. Syftet är att hitta dolda värden i det befintliga beståndet samt att utvärdera utvecklingsmöjligheten i potentiella förvärv. Under förstudiefasen skapas flera olika utvecklingsscenarion. En inriktning föreslås av fastighetsutvecklaren och beslut fattas av företagsledningen. I projektutvecklingsfasen projekteras handlingar för en skarp kalkyl, dessutom sker minst 50 procent av projektets uthyrning innan investeringsbeslut fattas av Kungsledens

styrelse. Genomförandeprocessen omfattar upphandling och byggproduktion, i förekommande fall även viss uthyrning och överlämning av slutproduktion till förvaltning.

Samarbeten för hållbar lokal stadsutveckling

Kungsleden strävar alltid efter att bidra till attraktiva miljöer runt byggnaderna. Vi tar ansvar för närmiljö och människor genom att engagera oss i företagarföreningar och fastighetsägargrupper, ha frekvent kontakt med kommuner och delta i utredningar för detaljplaner. Det är både ett operativt och strategiskt arbete där tidshorisonten kan variera. Klustren Kista City, Stockholm City Öst och Finnslätten i Västerås är exempel på områden där vi deltar mycket aktivt i lokala initiativ för att utveckla områdena. Genom kontinuerlig dialog med lokala beslutsfattare och samarbeten med andra tongivande aktörer på orten har vi stora möjligheter att bidra till den lokala stadsutvecklingen. I Kista Science City – som är

Nettoinvesteringar per år



Europas största ICT-kuster (Information & Communication Technology) pågår ett mycket aktivt stadsutvecklingsarbete där områdets största fastighetsägare är djupt involverade. Kungsleden har en ledande roll för att bidra till utvecklingen av Kista och innehar ordförandeposterna i både Kista Science City, som är en ideell organisation för att främja och utveckla Kista och dess närområde, och i fastighetsägarnas sammanslutning Kista Science City Fastighetsägare. Utvecklingsfrågorna drivs i nära samverkan mellan näringsliv, akademi och offentlig sektor.

Större avslutade projekt 2018

Under 2018 har vi färdigställt flera stora projekt. Trampolinparken Jump (del av Laven 6) i Umeå färdigställdes under andra kvartalet och det före detta kommunhuset Enen 10 i centrala Södertälje har omvandlats till 6 000 kvm moderna och flexibla kontor samt gym och café i bottenvåningen. I början av året färdigställdes också ombyggnaden av Tegnégallerian i Växjö, som har gjort hela miljön kring nedre delen av Storgatan mer inbjudande och tillgänglig. Kontorsfastigheten Holar 1 i Kista Science City har omvandlats till lägenhetshotellet The Studio Hotel med 162 rum.

Pågående och nya projekt

Den pågående förädlingen av Blästern 14 i Vasastan i Stockholm är ett annat exempel på ett projekt som påverkar hela närområdet positivt – här bygger Kungsleden bland annat hotellet Blique by Nobis, som blir en träffpunkt och en oas i staden. I Västerås pågår ombyggnad av del av fastigheten Mimer 5. Projektet, som kallas B26, omfattar att omvandla den tidigare vakanta byggnaden till ett modernt coworking-koncept. I Östersund (del av Karlslund 5:2) påbörjades under tredje kvartalet bygget av ett nytt häkte och frivårdslokaler för Kriminalvårdens räkning och under fjärde kvartalet gick projektet Rotterdam District i en av Stockholms mest expansiva stadsdelar, Värtahamnen, in i genomförandeskede.

Kungsleden har även flera projekt med stor potential i pipeline. Ett av dem är utvecklingen av en markanvisning till moderna kontor i Hyllie i Malmö, projekt Eden by Kungsleden.

Fortsatt utveckling av byggrätter

Utvecklingen av nya byggrätter för bostäder och kommersiella ändamål fortsätter och de pågående detaljplanprocesserna löper enligt plan. Avmattningen på bostadsmarknaden har gjort att än mer fokus lagts på utvecklingen

av kommersiella byggrätter inom befintligt bestånd och genom markanvisningar. Då detaljplanprocesserna ofta tar lång tid strävar vi alltid efter att bygga in en hög grad av flexibilitet avseende fastighetens ändamål för att bättre kunna möta den kommande efterfrågan på marknaden. I dagsläget pågår detaljplanarbeten i tolv fastigheter vilka tillsammans omfattar 173 000 kvm bostadsbyggrätter och cirka 97 000 kvm kommersiella byggrätter. Majoriteten av dessa förväntas bli klara under 2019–2020. Där utöver finns ytterligare cirka 310 000 kvm identifierad byggrättspotential för bostäder och kommersiella ändamål där analyser och förstudier pågår med målet att starta nya detaljplanprocesser.

Typ	Detaljplan pågår	Detaljplan planeras
Kommersiella byggrätter, kvm		
Stockholm	23 000	90 000
Göteborg/Malmö	25 000	70 000
Mälardalen	49 000	50 000
Bostadsbyggrätter, kvm		
Stockholm	40 000	50 000
Göteborg/Malmö	50 000	30 000
Mälardalen	83 000	20 000
Summa	270 000	310 000



Investeringsprogram

Mkr	2015	2016	2017	2018	PLAN	
					2019	2020-2023
Utvecklingsprojekt	14	141	312	578	600	1 800
Hyresgästanpassningar och övriga värdeskapande investeringar	337	341	499	596	600	1 800
Underhållsinvesteringar	99	127	114	126	100	400
Totala investeringar	450	609	925	1 300	1 300	4 000

Större pågående projekt

Fastighetsbeteckning	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Blåstern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	2019, 2020 ¹	17 000	65	100	973	560	382
Rotterdam 1	Kontor	Stockholm	2020	21 300	61	65	911	225	11
Karlslund 5:2 - del av ²	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2020	3 300	13	100	n/a	160	36
Gallerian (4 fastigheter) ³	Handel	Eskilstuna	2019	6 000	12	60	207	149	112
B26 Mimer 5 - del av ²	Kontor	Västerås	2019	4 700	12	52	n/a	130	25
Taktipinnen 1 ²	Kontor	Norrköping	2020	14 500	22	100	213	116	5
Summa				66 800	185		2 304	1 340	571
Övriga projektfastigheter							806		
Övriga förvaltningsfastigheter							31 587		
Totalt projekt- och förvaltningsfastigheter							34 697		

¹ Hotellet färdigställs under Q1 2019. Kontorsdelen beräknas färdigställt under Q1 2020.

² Klassificerad som förvaltningsfastighet då projektet avser en mindre del av fastigheten.

³ Fastigheterna såldes under 2018 och frånträdde 2019-01-07.

Större avslutade projekt

2018	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Investering, Mkr
Kvartal 1					
Kvartal 2					
Enen 10	Kontor	Södertälje	6 000	14	155
Laven 6 - del av	Handel (nyproduktion)	Umeå	3 100	4	33
Tegnér 15	Handel	Växjö	16 500	18	117
Kvartal 3					
Kvartal 4					
Holar 1	Hotell	Stockholm	6 000	13	122
Summa			31 600	49	427

STRATEGISKA FÖRVÄRV OCH OPTIMERING

En viktig del i Kungsledens affärsmodell är optimering och expansion av fastighetsbeståndet. Huvudinriktningen är hållbara och attraktiva kontor på utvalda tillväxtorter. Utöver de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås har ytterligare ett tiotal växande regionstäder definierats som särskilt intressanta.

Ambitionen är att expandera i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna och att ha stora och effektiva förvaltningsenheter. Ungefär halva fastighetsvärdet ska finnas i Stockholm och minst 70 procent ska utgöras av kontor.

Gedigen analys

Kungsleden följer den svenska fastighetsmarknaden på nära håll för att ständigt ha den mest uppdaterade kunskapen om aktörer, potentiella förvärvsobjekt, prisnivåer och trender. Aktiv medverkan på både köp- och säljsidan i transaktionsmarknaden bidrar till en uppdaterad marknadskänedom och insikterna vävs även in i den interna värderingsprocessen.

De förvärvsobjekt som kan bli aktuella framöver är i första hand kontor på Kungsledens fyra prioriterade tillväxtmarknader. Därtill följs utvecklingen noga i de växande regionstäder där vi har närvaro redan idag. Vi analyserar och utvärderar investeringsmöjligheter löpande. Det görs en årlig ortsanalys som inkluderar utvärdering av det egna beståndet i kombination med nationell tillväxtstatistik, prognostiserad hyresutveckling, likviditet i transaktionsmarknaden och kommunindex.

Ett hållbart fastighetsbestånd

Kungsledens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag. Målet är att hela beståndet ska vara LEED-certifierat till 2025. Det innebär att hållbarhetsaspekten är central vid utvärdering av förvärvsobjekt. Hyresgästerna efterfrågar i allt högre utsträckning miljöcertifierade lokaler och närhet till kollektivtrafik. Dessutom skapar certifierade fastigheter möjlighet till finansiering med lägre räntevillkor. Hållbarhetsrisker analyseras i förvärvsprocessen enligt en checklista med en lång rad områden så som markföroreningar, verksamhetsrisker kopplade till aktuell hyresgäst, tekniska risker, motståndskraft mot extremt väder och energianvändning.

Fastighetsförvärv 2018

Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm
Kallebäck 2:7 (Tändstickan del 1)	Kontor	Göteborg	5 605
Kallebäck 2:9 (Tändstickan del 1)	Övrigt	Göteborg	11 600 ¹
Kallebäck 2:11 (Tändstickan del 2)	Kontor	Göteborg	12 669
Tyfonen 1	Kontor	Malmö	17 574

¹ Ingår ej i uthyrningsbar yta.

Fastighetsförsäljningar 2018

Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm
Skiftinge 1:3	Mark	Eskilstuna	n/a
Rausgård 22	Industri/ Lager	Helsingborg	62 292
Lövkojan 10	Handel	Katrineholm	8 524
Eskilshem 1:9	Kontor	Eskilstuna	3 746
Vipan 16	Handel	Eskilstuna	5 901
Vipan 17	Kontor	Eskilstuna	11 600
Verkmästaren 3	Övrigt	Eskilstuna	2 808
Verkmästaren 4	Kontor	Eskilstuna	4 476
Verkmästaren 8	Kontor	Eskilstuna	3 406
Visheten 14	Kontor	Eskilstuna	3 083
Visheten 15	Handel	Eskilstuna	3 998
Vårblomman 11	Handel	Eskilstuna	1 997
Vårblomman 8	Handel	Eskilstuna	3 496
Vårblomman 12	Kontor	Eskilstuna	3 630
Valpen 1	Kontor	Eskilstuna	10 360
Löddret 4	Industri/ Lager	Eskilstuna	5 874
Speditören 1	Handel	Eskilstuna	7 161
Torlunda 1:80	Handel	Eskilstuna	9 462
Effekten 6	Industri/ Lager	Västerås	n/a
Effekten 7	Industri/ Lager	Västerås	n/a

Årets förvärv och försäljningar

I början av 2018 gick Kungsleden i mål med ambitionen att skapa ett centralt beläget kontorskluster i Göteborg. Två nyuppförda LEED Guld-certifierade kontorsfastigheter (Kallebäck 2:7 och Kallebäck 2:11) samt ett parkeringsgarage (Kallebäck 2:9) förvärvades i kvarteret Tändstickan för cirka 1 miljard kronor. Kontorsfastigheterna är fullt uthyrda till välrenommerade hyresgäster och det totala hyresvärdet uppgår till drygt 56 Mkr.

I Malmö förvärvades den LEED Platinum-certifierade fastigheten STUDIO (Tyfonen 1) för 1 miljard kronor. STUDIO är ett unikt hus som är utformat för att skapa möten och bidra

till kreativitet och innovationskraft. Moderna kontor blandas med hotell samt publika sociala utrymmen som restauranger, caféer och en skybar. Fastigheten utsågs 2018 till Årets LEED-byggnad av Swedish Green Building Council tack vare att fastigheten erhållit högsta nivån av miljöcertifiering och har ytor som lockar till möten. Även STUDIO är fullt uthyrd och hyresvärdet är cirka 60 Mkr.

Under 2018 tecknades fem försäljningsavtal. I och med årets frånträden har vi lämnat två kommuner 2018 och har lämnat ytterligare en kommun under 2019. Se årets avyttringar i tabellen ovan.



I hjärtat av den nya stadsdelen Värtahamnen utvecklar Kungsleden fastigheten Rotterdam 1 till konceptet The Rotterdam District.

Under första kvartalet 2019 inleddes arbetet med att bygga om fasad och entréer för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Entréerna utmed Hangövägen och den befintliga restaurangen byggs om för att göra bottenvåningen välkomnande och öppen för allmänheten.

I november 2018 tecknades ett hyresavtal med fackförbundet Vision om cirka 3 300 kvm. Tillsammans med bland annat Easypark och The Beverage Group nåddes uthyrningsgraden 65 procent och projektet gick in i genomförandeskede.

Kungsleden är en av stadsutvecklarna i Värtahamnen som tillsammans med övriga fastighetsägare och Stockholms stad bidrar till att ge stadsdelen en ny skepnad – helt i linje med Kungsledens vision om att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag.



Rotterdam District i Stockholm City Öst – moderna kontor i grönt läge

Kungsleden gick i mål
med sin ambition att skapa
ett modernt och centralt
kontorskluster i Göteborg





I februari 2018 gick Kungsleden i mål med sin ambition att skapa ett modernt och centralt kontorskluster i Göteborg när två kontorsbyggnader och ett parkeringshus förvärvades i kvarteret Tändstickan i Södra Centrum.

Södra Centrum har ett mycket bra geografiskt läge mellan Korsvägen och Mölndal C och med direktanslutning till E6:an. Området har också utmärkt tillgänglighet med kollektivtrafik såsom spårvagn och buss.

Den uthyrningsbara ytan i de nya fastigheterna är knappt 30 000 kvm varav cirka 18 000 kvm är kontor.

Två av fastigheterna tillträdde 2018 och den tredje i början av 2019. Kontorsfastigheterna är fullt uthyrda till Försäkringskassan, ÅF, Capgemini, Handelsbanken och BeSiDa. Det totala hyresvärdet för samtliga tre fastigheter uppgår till drygt 56 Mkr. Förvärvspriset var 1 miljard kronor.

Tillsammans med kontorsfastigheterna Krokslätt 34:16, Gårda 19:10 samt Stiernhielm 7 bildar de nya fastigheterna Kallebäck 2:7, Kallebäck 2:11 och Kallebäck 2:9 Kungsledens tolfte kluster – Göteborg Södra Centrum.

KUNGSLEDEN SOM ARBETSGIVARE

Kungsledens målbild är att bolaget ska vara den mest attraktiva arbetsplatsen med en effektiv organisation och motiverade medarbetare som skapar goda resultat. En tydlig värdegrund och ett effektivt ledarskap är viktiga byggstenar.

På Kungsleden arbetade i slutet av året 107 personer inom allt från fastighetsförvaltning och uthyrning till transaktioner och projektutveckling. Beslutsfattandet är decentraliserat vilket gör att det finns stora möjligheter för medarbetarna att påverka.

Att vara en attraktiv arbetsplats är centralt för att Kungsleden ska nå sina affärsmål och sin vision: att bidra till att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag. Utvecklingen följs upp genom medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal och jämförelser med andra fastighetsbolag. Arbetsgivarvarumärket är viktigt på grund av hård konkurrens om kompetens. Det stärks genom satsningar på medarbetarna internt, samarbeten med högskolor, hållbarhetsarbete och kommunikation kring bolagets mål, vision och strategi.

Värdegrund

Kungsledens tre värdeord – professionalism, omtanke och glädje – vägleder medarbetarna i hur de ska agera, både gentemot varandra och andra. Värdegrunden gör det lättare att ta rätt beslut och prioritera i det dagliga arbetet. Beteende kopplat till värdegrunden utvärderas i årliga inplanerade mål- och utvecklingssamtal.

Ledarskap

Ett tydligt ledarskap är en nyckelfaktor för nöjda medarbetare. Genom en årlig ledarkonferens och kvartalsvisa ledarforum säkerställs chefernas förmåga att leda i linje med värdegrunden. 2018 års ledarkonferens hade fokus på ledarens roll i en föränderlig värld. Ett ledarlöfte med tre centrala nyckelfaktorer definierades under ledarkonferensen. Denna ska fungera som vägledning och riktmarke för alla Kungsledens ledare:

- Jag visar öppenhet, litat på mina medarbetare och har förtroende för dem.
- Jag stödjer mina medarbetare, är närvarande och tillgänglig, utvecklar dem och ger konstruktiv återkoppling.
- Jag engagerar mina medarbetare och skapar positiv energi utifrån vår värdegrund och vision.

Mångfald och jämställdhet

Kungsledens mål är att medarbetarna ska spegla diversiteten i samhället – och att alla medarbetare ska ha lika möjligheter till utveckling. Det är en viktig fråga i samhället och därmed även centralt inom Kungsleden. Arbetet styrs av en Arbetsmiljöpolicyn som också innehåller riktlinjer mot diskriminering. Jämställdhets- och mångfaldspolicyn uppdaterades under året med ytterligare information om hur kränkande särbehandling ska undvikas.

Könsfördelningen är jämn inom bolaget på övergripande nivå, men mångfalden kan förbättras avseende könsfördelning inom vissa befattningar samt andra aspekter så som utländsk bakgrund. Kungsleden strävar efter ökad mångfald och vill kunna spegla samhället. Krav ställs på de rekryteringsfirmor som anlitas

Kungsledens värdegrund: Professionalism Omtanke Glädje

Könsfördelning



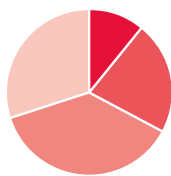
● Kvinnor, 52%
● Män, 48%

Könsfördelning ledningsgrupp



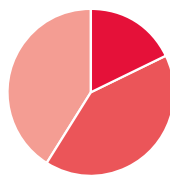
● Kvinnor, 66%
● Män, 34%

Åldersfördelning



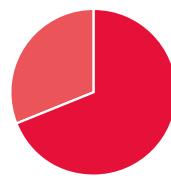
● <30 år, 11%
● 30-39 år, 22%
● 40-49 år, 37%
● >50 år, 30%

Anställningstid



● <1 år, 18%
● 1-3 år, 41%
● >4 år, 41%

Sjukfrånvaro



● Kvinnor, 69%
● Män, 31%

genom att de förväntas vara innovativa i sitt sökarbete för att fånga upp fler kandidater och ha en inkluderande annonsering. Mångfald är alltid en aspekt som värderas i samband med rekryteringar.

Totalt är vi 52 procent kvinnor och 48 procent män. I ledningsgruppen är kvinnorna något fler än männen och i förvaltningen är männen något fler än kvinnorna. 2018 hade 9 procent av Kungsledens medarbetare utländsk bakgrund. I det svenska samhället är motsvarande siffra 24 procent.

Socialt engagemang

För att bidra till samhället och samtidigt öka mångfalden i fastighetsbranschen samarbetar Kungsleden med Fryshuset. Under 2018 erbjöds sex ungdomar sommarjobb via underentreprenörer inom förvaltningen i Göteborg i samarbete med Fryshuset.

Under 2018 presenterade Fryshuset sin verksamhet "Barn till ensamma mammor" hos Kungsleden på en fredagsfrukost för att informera och skapa ett engagemang hos medarbetarna. Därefter arrangerades en klädgivar-dag tillsammans med denna organisation där Kungsledens medarbetare deltog som volontärer.

Kungsleden deltar i IVA:s (ingenjörsvetenskapsakademien) praktikprogram för nyanlända akademiker, Jobbsprånget. Förberedelser pågår för att 2019 erbjuda praktik till minst en teknisk förvaltare via Jobbsprånget. Under 2018 togs riktlinjer för mottagande av LIA-praktikanter (Lärande i arbete) från Yrkeshögskolor fram och Kungsleden har kontakt med flera skolor för att etablera samarbeten.

Kungsledens medarbetare har ett stort engagemang och har startat flera initiativ i samarbeten med hyresgäster och leverantörer. Under året har Kungsledens medarbetare på så sätt bidragit till insamling av glasögon till Bolivia i samarbete med Synsam och Optiker utan gränser, julklappar till Frälsningsarméns initiativ "julklappar till barn som inte får några", och julklappar till barn genom Stadsmissionen på Story Hotel i Malmö.

Ett samarbete har också inletts med Altitude Meetings som är hyresgäst i STUDIO (Tyfonen 1, Malmö) i syfte att hjälpa unga talanger att bli morgondagens ledare. Det nya programmet Altitude Academy är en gratis ledarskapsutbildning och ett nätverk för unga som vill förändra världen, men som kan behöva hjälp

att ta sig vidare i karriären. Kungsleden är sponsor till Altitude Academy och kommer även delta med nätverk och erfarenheter inom ramen för programmet.

Karriärutveckling och successionsplanering

Både Kungsleden som bolag och den marknad vi verkar på genomgår snabba och omfattande förändringar. Det ställer stora krav på flexibilitet. Medarbetarnas kompetens behöver kontinuerligt utvecklas och utökas. Successionsplanering och kompetensinventering skapar förutsättning för det.

En strukturerad process för successionsplanering arbetades fram under året med start i ledningsgruppen. Processen syftar till att ta tillvara medarbetarnas potential och vilja till utveckling samt att minimera risken för kompetensbrist. Vi arbetar med att definiera och synliggöra karriärvägar inom bolaget och

medarbetarna förväntas också ta ett aktivt ansvar för sin egen utveckling genom mål- och utvecklingssamtal.

En så kallad "performance review" genomfördes för att kartlägga vilka medarbetare som är redo för nästa steg i karriären. Ledarna ansvarar för att utvärdera sina medarbetare och tillsammans tar de vid behov fram en utvecklingsplan.

Två gånger per år genomförs mål- och utvecklingssamtal där individuella mål sätts och följs upp.

Introduktion av nya medarbetare

Kungsleden har en etablerad process för introduktion av nyanställda. Den omfattar bland annat ett par dagar på huvudkontoret där de nyanställda får träffa representanter för stabsfunktioner så som finans, juridik och hållbarhet samt även vd Biljana Pehrsson och andra personer från ledningsgruppen. Under



Christina Lindblom "Årets kulturbärare"

Kungsleden delar årligen ut utmärkelsen "Årets kulturbärare" till en medarbetare som särskilt utmärker sig som förebild. Priset som delades ut 2018 gick till marknadsområdeschefen Christina Lindblom efter att hon nominerats av sina kollegor med följande motivering:

"Christina är en person som alltid har ett leende på läpparna och som sprider glädje bland andra i organisationen. Christina är målinriktad och har ett tydligt fokus på att leverera och är inte rädd för att fatta beslut, samtidigt som hon visar intresse och värme för andra. Christina är även trygg i sin kompetens och tar hjälp av andra när det behövs på ett mycket professionellt sätt."



Tina Lindh Årets hållbara fastighetsutvecklare

Kungsledens fastighetsutvecklare Tina Lindh vann Swedish Green Building Councils (SGBC) pris för 2018 i kategorin Ett positivt bidrag till hållbar bygnads- och fastighetsutveckling med motiveringen:

”Genom sitt engagemang för fysisk och mental hälsa har årets vinnare varit en av drivkrafterna när det gäller välbefinnande i byggnader. Hon var en av personerna bakom den första registrerade WELL-certifieringen i Sverige och har sedan dess fortsatt arbeta för att öka kunskapen om välbefinnande, hållbarhet och jämställdhet. Hennes engagemang har lett till att allt fler aktörer har fått upp ögonen för dessa viktiga frågor och börjat bygga med välbefinnandet i åtanke.”

Året infördes även uppföljningssamtal med nyanställda, dels för att fånga upp hur de trivs på och upplever sitt arbete, dels för att ta tillvara möjligheten att ta del av deras nya perspektiv på Kungsleden.

Årlig medarbetarundersökning

Kungsleden genomför en medarbetarundersökning varje år. I undersökningen 2018 deltog 94 procent av medarbetarna och Nöjd Medarbetar-Index (NMI) uppgick till 4,3 av 5,0, vilket innebär en ökning jämfört med 2017. Vi mäter även arbetsglädje som är en sammansättning av flera olika frågor, då vi tror att det är en framgångsfaktor för att få engagerade medarbetare. Resultatet blev detsamma som 2017. Styrkorna inom organisationen som medarbetarna lyfte fram är tydlighet kring mål och vision. Utmaningarna är i hög grad kopplade till hög arbetsbelastning, stress och önskemål om fler systemstöd samt en tydligare organisation.

Resultatet presenterades och diskuterades avdelningsvis, chefsvis samt gemensamt i hela bolaget för att planera och genomföra åtgärder för 2019. I tidigare undersökning framkom att det fanns förbättringsmöjligheter i hur väl värdegrunden efterlevdes. Därför infördes

värdegrunden som en punkt att diskutera i mål- och utvecklingssamtalen 2018. Detta har visat sig ha effekt och resultatet blev bättre i årets undersökning.

För att få bättre överblick över hur medarbetarna trivs och mår introducerades pekskärmar på de fem största lokalkontoren för att genomföra flera så kallade pulsmätningar, som ger snabb, löpande återkoppling på hur medarbetarna mår och om insatser har effekt. Arbetet kommer fortgå och utvärderas under 2019.

Hälsa och säkerhet

Arbetsmiljön för medarbetarna ska vara trygg, hälsosam och ge goda möjligheter till vidareutveckling. Arbetsmiljöpolicyn uppdaterades under året med ytterligare information om vikten att förebygga ohälsa och att Kungsleden ska arbeta för att vara en arbetsplats fri från kränkande särbehandling.

Bolaget värnar om medarbetarna, uppmuntrar till hälsosam livsstil och erbjuder en privat sjukvårdsförsäkring för alla medarbetare som vid behov erbjuder personlig vägledning, samtalsterapi, eftervård och rehabilitering. 2018 beslutades att erbjuda alla medarbetare en hälsoundersökning som en aktiv åtgärd för att förebygga ohälsa. Genom den årliga

medarbetarundersökningen identifieras områden med förbättringspotential som ger input till styrningen inom hälsa och säkerhet.

På Kungsledens kvartalsvisa ledarforum var organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö tema vid flera tillfällen under 2018. Fokus var på förebyggande insatser och ledarnas roll för att ge dem bättre verktyg så att de kan agera på tidiga signaler som tyder på ohälsa.

Kungsleden uppmuntrar till motion och gemenskap genom ett förmånligt friskvårdsbidrag samt motionsinitiativ så som springcoach, torsdagspromenader och deltagande i löptävlingen Spring för Livet och Stafesten för UNICEF.

Sjukfrånvaron uppgick till 3,3 procent 2018, vilket är en liten ökning jämfört med 2017. Inga allvarliga arbetsplatsincidenter inträffade under året.

Hälsa- och säkerhetsfrågorna blir mer komplexa och viktiga i takt med att vi driver fler ombyggnads- och utvecklingsprojekt. Kungsleden arbetar proaktivt med säkerheten genom bland annat interna rutiner och verktyg. Arbetsmiljöfrågorna är centrala för att minimera tillbud och olyckor. En nollvision för arbetsplatsolyckor gäller bland alla som arbetar för eller utför uppdrag åt Kungsleden.

Ny medarbetarstrategi

Under året togs en medarbetarstrategi fram som beskriver HR-processerna inom företaget. Strategin beskriver de tre faser i medarbetarresan: hur Kungsleden ska attrahera rätt medarbetare, hur arbetet med att utveckla och behålla medarbetare sker samt hur det ska gå till när någon slutar. Alla tre faserna har strategiska, operativa och administrativa perspektiv.

Prioriterade aktiviteter 2019:

- Introducera medarbetarstrategin i organisationen.
- Öka mångfald inom organisationen genom att erbjuda praktik för ungdomar och personer med icke-nordisk bakgrund.
- Utvärdera pulsmätningar som ett sätt att mäta och hantera arbetsbelastning samt öka Nöjd-Medarbetar-Index och arbetsglädje.



Kungsledens medarbetare samlas till en kick-off i början av varje år. Här diskuteras affärsplanen och en gemensam målbild etableras. Värdegrunden som bygger på professionalism, omtanke och glädje är vägledande.

HÅLLBARHET I KUNGSLEDEN

Hållbarhet är en viktig del av Kungsledens vision: att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag. Hållbarhetsaspekter är därför en självklar och integrerad del av verksamheten och vi samarbetar aktivt med kunder och leverantörer i dessa frågor. Att ansvarsfullt företagande genomsyrar företaget skapar också stolthet, arbetsglädje och lojalitet hos våra medarbetare. Fastigheter och kluster utvecklas och förvaltas på ett sätt som är hållbart över tid.





Hållbarhetsarbetet samordnas och leds av en central hållbarhetschef och arbetet är indelat i de fem områdena: miljö, mångfald, socialt ansvar, affärsetik samt hälsa och säkerhet. Kungsleden följer FN:s Global Compacts tio principer och hållbarhetsarbetet redovisas enligt GRI:s ramverk, vilket ytterligare ökar fokus, transparens och möjligheter till jämförbar uppföljning.

MILJÖ

Vi ska aktivt verka för att begränsa vår användning av ändliga resurser och minska vår negativa miljöpåverkan för att kommande generationer ska ha samma möjligheter som dagens generationer.

Miljöcertifiering av fastigheter

Miljöcertifiering av fastigheter är ett sätt att tydliggöra fastighetens miljöprestanda och möjliggöra internationella jämförelser av fastigheter, men det är också ett verktyg för att arbeta strukturerat med förbättringar.

Det finns flera miljöcertifiering och Kungsleden har valt ett av de internationellt mest använda och ambitiösa systemen LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Kungsledens mål är att hela fastighetsbeståndet ska certifieras i enlighet med LEED innan utgången av 2025. Till 2020 ska halva fastighetsbeståndet vara LEED-certifierat och vi strävar efter att nå minst guldnivå – som är den näst högsta nivån – för samtliga fastigheter.

Gröna hyresavtal

Med gröna hyresavtal har vi en gemensam plattform för dialog kring hållbarhetsarbete i fastigheterna med hyresgästerna. De gröna avtalen innehåller åtaganden för att främja

lokalens miljöprestanda – bland annat åtgärder inom energi, inomhusklimat, materialval och källsortering. Under 2018 tecknades 103 nya gröna hyresavtal, vilket är något fler än målet.

Bidrar till "Ett fossilfritt Sverige"

Kungsleden har anslutit sig till regeringens initiativ "Ett Fossilfritt Sverige" och har bland annat satt upp mål om att minska energianvändningen med 20 procent till år 2020. För att nå målet om ett fossilfritt Sverige krävs att alla aktörer i samhället bidrar till minskade utsläpp. Mellan åren 2012 och 2017 har utsläppen per kvm mer än halverats i fastighetsbeståndet. Kungsleden köper ursprungsmärkt vattenkraft för att ytterligare minska klimatpåverkan från elanvändningen.

Bra byggmaterial för god inomhusmiljö

Byggmaterial påverkar både miljön och de människor som vistas i fastigheterna. Val av material har därför stor betydelse och Kungsleden vill säkerställa att de varor och material som köps in och används av våra leverantörer är miljöanpassade. Kungsleden är medlem i Byggvarubedömningen (BVB) som gör miljöbedömningar av byggmaterial. Vår Inköbspolicy slår fast att allt material som används i projekt över 1 Mkr ska vara bedömt och accepterat av BVB.

Kretsloppsprincipen är viktig och Kungsleden arbetar för att ha med livscykel-tänkande i projektfasen och inkludera frågor som källsortering, avfallshantering och återanvändning av material.

MÅNGFALD

Kungsleden ska spegla diversiteten i samhället då vi är övertygade om att det ger de bästa affärsmöjligheterna såväl i mötet med våra kunder som i utvecklingen av affären.

Vi lägger stor vikt vid mångfald och är jämställda avseende kön. Det finns däremot arbete kvar att göra när det gäller att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund. Fördjupade workshops, praktikplatser och tydligare samarbeten med rekryteringsbolag är planerade aktiviteter för att hantera dessa frågor.

SOCIALT ANSVAR

Kungsleden strävar efter att bidra till en levande och trygg stad. Genom vår klusterstrategi blir vi en stor fastighetsägare på orten, vilket ger oss möjlighet att påverka ett områdes hela utveckling. Vi vill skapa levande miljöer som har naturliga mötesplatser samt lättillgängliga och tilltalande utemiljöer som parker, motionsspår, gångvägar, utegym och utsiktspunkter. Att engagera oss i företagarföreningar och fastighetsägargrupper, ha kontakt med kommuner och delta i utredningar för detaljplaner är prioriterat.

I vår målsättning att aktivt bidra till ett tryggare och mer inkluderande samhälle samarbetar vi sedan 2010 med Fryshuset. Vi deltar bland annat i aktiviteter såsom mentorskap för unga samt erbjuder sommarjobb.

AFFÄRSETIK

Kungsleden har höga affärsetiska krav och en professionell företagskultur med marknads-mässiga och transparenta villkor. Läs vidare om vår affärsetik i nästa avsnitt.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Vi ska säkerställa en bra arbetsmiljö för våra hyresgäster, för de entreprenörer som arbetar i våra fastigheter och för Kungsledens medarbetare för att minska risken för olyckor och ohälsa. Säkerhetsfrågorna blir mer komplexa och viktiga i takt med att vi genomför fler utvecklingsprojekt och ombyggnationer i fastigheterna. Inom förvaltningsverksamheten har vi tagit fram riktlinjer som våra medarbetare och underleverantörer ska arbeta utifrån.

AFFÄRSETIK

Kungsleden har höga affärsetiska krav, marknadsmässiga och transparenta villkor samt en professionell företagskultur. Vi tar avstånd från alla former av korruption och har nolltolerans mot oegentligheter. Såväl medarbetare som kunder och leverantörer involveras i Kungsledens ambitioner att hålla en mycket hög etisk nivå.

Värdegrund och företagskultur

Kungsledens värdegrund om professionalism, omtanke och glädje är viktiga för att uppfylla de högt ställda affärsetiska kraven. Värdegrunden vägleder medarbetarna i hur de ska agera. Kungsleden har också riktlinjer och policydokument som medarbetarna ska arbeta efter. Hållbarhetspolicyn och Riktlinjerna för relationsfrämjande åtgärder samt Riktlinjerna för bisysslor och jäv är centrala för det affärsetiska arbetet. Genom utbildning, uppföljning och löpande internkommunikation omsätts dessa i handling. Kungsleden genomförde utbildning i affärsetik och antikorruption för styrelsen, ledningen och all personal under 2018.

Under 2018 hölls också två träffar med fokus på uppförandekod och affärsetik med hyresgäster.

Leverantörer

I relationen till leverantörer och vid inköp är det särskilt viktigt att säkerställa frånvaro av korruption och mutor, att främja sund konkurrens samt att boga för goda arbetsvillkor. Kungsledens Inköspolicy styr detta arbete. Kungsleden är en stor inköpare med ett stort antal leverantörer. För att säkerställa att inköp av varor och tjänster sker på ett ansvarsfullt sätt har Kungsleden en Uppförandekod för leverantörer som ingår som en avtalsbilaga vid inköp. Varje leverantör ska signera Kungsledens uppförandekod för leverantörer innan de accepteras som leverantör till företaget. Kungsleden säkrar att leverantörerna följer Uppförandekoden genom att tillförsäkra sig rätten att begära in dokumentation och/eller att genomföra revisioner. Avvikelse kan leda till att relationen med leverantören avslutas.

Visselblåsarsystem

Kungsleden tar överträdelser mot de etiska riktlinjerna, värdegrunden och uppförandekoden på stort allvar. Under 2018 infördes ett nytt visseblåsarsystem som är tillgängligt via Kungsledens webbplats. Medarbetare, hyresgäster, leverantörer och andra kan rapportera



misstänkta allvarliga avvikelser anonymt via systemet. Även frågor av allvarlig karaktär relaterade till arbetsmiljö kan rapporteras. Medarbetare uppmuntras dock att i första hand prata med sin chef om problem uppstår.

Affärsetiskt råd

Kungsleden har ett affärsetiskt råd som hantarer frågor och incidenter om affärsetiska frågeställningar och risker för oönskat agerande. Rådet hanterar alla ärenden som inkommit via visseblåsarsystemet och det går också att vända sig direkt till rådet med frågor och synpunkter. Styrelsen får kvartalsvis rapportering av antalet ärenden som hanterats via visseblåsarsystemet.

Inga fall av korruption har konstaterats under året. Kungsleden följer upp alla misstankar om avvikelser från värdegrunden.

Prioriterade aktiviteter 2019:

- Lokala workshops internt för att diskutera affärsetiska dilemman.
- Informationsträffar med leverantörer.
- Revisioner av upphandlingar.

I Västerås City ligger byggnaden B26 (del av fastigheten Mimer 5). Här skapar Kungsleden något helt nytt för staden. B26 omvandlas till en unik mötesplats som bygger på idén att under ett och samma tak samla företag och personer med gemensamt intresse för kreativitet och affärer.

B26 har 4 700 kvm uthyrningsbar yta och hyresavtal är tecknat med Aros Congress Center, som ska ansvara för utveckling och drift av coworking-ytor, samt med Almi, Atea och Sigholm Konsult. Uthyrning av övriga ytor pågår. Investeringen i B26 uppskattas preliminärt till 130 Mkr och projektet beräknas vara färdigställt under 2019. Byggnaden kommer att LEED-certifieras till nivån guld.



B26 – unikt koncept mitt i Västerås City





För entreprenören Stefan Salomonsson har relationen med Kungsleden bidragit till möjligheter att expandera. 2016 flyttade hans tryckeri Salomonssons grafiska in i fastigheten Högsbo 13:6. Två år senare driver han även restaurang, fest- och konferenslokal samt kontorshotell på en sammanlagd yta om 1 400 kvm i fastigheten.

”Som egenföretagare har jag säkert haft 15 hyresvärdar genom åren och Kungsleden är den första som är villig att samarbeta och driva idéer tillsammans med oss hyresgäster”, säger Stefan Salomonsson.

Stefan kunde utöka sin verksamhet tack vare att Kungsleden hade tillgängliga ytor i fastigheten och ville utveckla närområdet. Olika möjligheter diskuterades med Kungsledens uthyrare Kicki Grönlund.

”Restaurangen var Kickis idé och jag trodde inte på den först, men min son Jakob som är utbildad kock nappade direkt och tog kontakt med Jerker Andersson som driver Tjolöholms slott. Han var också med på tåget och på den vägen är det”, säger Stefan.

”Vi har vuxit tack vare samarbetet med Kungsleden”

FINANSIERING

Kungsledens finansiella strategi syftar till att långsiktigt upprätthålla ett välbalanserat risktagande och en god tillgång till extern lånefinansiering till rimliga räntevillkor. Kungsleden eftersträvar även att ha en låg andel kortfristig upplåning och att vid varje tidpunkt ha en beredskap att hantera utbetalningar inklusive låneomsättningar för de kommande tolv månaderna. Därigenom uppnås finansiella förutsättningar för långsiktig förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter enligt affärsstrategin.

Kungsleden bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en förutsättning för att kunna bedriva en framgångsrik fastighetsrörelse. Det egna kapitalet är de medel ägarna investerat i bolaget medan lånat eller externt kapital vanligtvis består av krediter som lån från banken eller från investerare i kapitalmarknaden. Sammansättningen mellan eget och lånat kapital utgör bolagets kapitalstruktur. Kapitalstrukturen påverkar ägarnas förväntade avkastning och exponering för risk.

Med syfte att säkerställa lämplig risknivå för den valda affärsstrategin beslutar styrelsen en finanspolicy som innehåller riktlinjer och restriktioner för hur finansverksamheten ska bedrivas. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis.

Den finansiella strategin syftar till att:

- säkerställa den kort- och långfristiga kapitalförsörjningen
- sträva efter att uppnå och bibehålla en långsiktig och stabil kapitalstruktur
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna ramar för riskexponering

Kungsleden har som riktlinje att soliditeten ska vara minst 35 procent över tid och att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 50 procent. Sedan årsskiftet har det egna kapitalet vuxit från 14 192 Mkr till 15 767 Mkr vilket främst är hänförligt till förvaltningsresultat om 1 124 Mkr samt totala realiserade värdeförändringar om 1 545 Mkr. Soliditeten var 44,5 procent (45,0).

Sedan 2012 har belåningsgraden sänkts från 70 till under 50 procent och löptiderna i upplåningen väsentligt förlängts. Samtidigt har den genomsnittliga finansieringskostnaden reducerats genom omförhandling av lån till bättre villkor och omstrukturering av swapportföljen till lägre aktuell marknadsränta vilket bidragit till en förbättrad och mer stabil betalningsförmåga. Räntetäckningsgraden det

vill säga förvaltningsresultatet exklusive finansiella kostnader utgjorde 4,1 gånger de finansiella kostnaderna för perioden. Bolaget utvärderar löpande räntekänsligheten i sin upplåning genom stresstester. Resultatet av dessa visar att bolaget har en god motståndskraft mot högre underliggande ränta. Även i ett högräntescenario där räntan på alla löptider momentant skulle stiga med 100 räntepunkter utöver den ränta som är prissatt av marknaden skulle räntetäckningsgraden för de kommande 12 månaderna överstiga 3 gånger de finansiella kostnaderna. Enligt finanspolicyn ska räntetäckningsgraden vara minst 2,5 gånger.

Ökad diversifiering och publik rating

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. Sedan kreditbetyget erhöles har Kungsleden succesivt ökat andelen upplåning i kapitalmarknad utan säkerhet inom sitt MTN-program. Härigenom diversifieras bolagets finansiering ytterligare. Under det tredje kvartalet bekräftade Moody's betyget och de positiva utsikterna för Kungsleden. Betyget kan komma att höjas till Investment Grade, motsvarande Baa3, förutsatt att belåningsgraden långsiktigt understiger 50 procent samt att andelen ej pantsatta tillgångar överstiger 30 procent av den totala fastighetsportföljens värde. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 47 procent och andelen fastigheter som inte är ställda som säkerheter till 30 procent. Vid periodens utgång har Kungsleden 6,1 miljarder kronor i utstående obligationer, varav 5,6 miljarder kronor inom ramen för MTN-programmet som uppgår till 8 miljarder kronor. Därutöver finns ett certifikatprogram med en ram om 2 miljarder kronor varav 450 Mkr var utstående.

Sedan kreditbetyget upptogs har Kungsleden kunnat åtnjuta bättre finansieringsvillkor i såväl kapitalmarknad som i banksystemet vilket bidragit till att snitträntan fortsatt sjunka samtidigt som kapitalbindningen förlängts. Med "Investment Grade" som kreditbetyg skulle förutsättningarna förbättras ytterligare för Kungsleden att låna större belopp till goda räntevillkor.

Grön finansiering

Under året har Kungsleden emitterat gröna obligationer om sammanlagt 2,7 miljarder kronor. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i det gröna ramverket. Likviden från gröna obligationer används för att finansiera hållbara tillgångar och investeringar som leder till mindre miljöpåverkan. En fastighet som finansieras med likvid enligt det gröna ramverket ska inom certifieringsstandarden LEED eller BREEAM minst uppnå nivån Gold respektive Very Good samt att minst 70 procent av tillgängliga poäng ska vara uppnådda inom kategorin Energi. Alternativt inom certifieringsstandarden Miljöbyggnad minst uppnå nivån Silver eller EU Green Building. Kungsledens gröna ramverk finns tillgänglig på webbplatsen: www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/.

Intresset bland investerare att placera i gröna obligationer har ökat kraftigt och att emittera gröna obligationer är ett naturligt steg i Kungsledens hållbarhetsarbete (läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 44–45). Under årets fjärde kvartal avtalades om upptagande av ett grönt banklån om 0,9 miljarder kronor som säkerställs med direkt pant i en LEED Gold certifierad fastighet. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med gröna lån. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning. Andelen gröna lån utgör ca 21 procent av den totala låneportföljen.

Upplåning och likviditetshandling

Kungsledens låneportfölj består av lån från banker, livbolag och hypotekslån mot säkerheter, icke säkerställda obligationslån och företagscertifikat. Låneportföljen har under det senaste året blivit mer diversifierad. En starkare finansiell ställning och ett ratingbetyg från Moody's har möjliggjort ökad upplåning från kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet.

Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 16 882 Mkr (15 153), varav 40 procent avsåg lån från bank och 21 procent var lån från livbolag och hypoteksinstitut mot säkerhet. Upplåning från kapitalmarknaden utan säkerhet stod för 39 procent varav företagscertifikat utgjorde 3 procentenheter. Det finns stående kreditlöften från bank om 1,9 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 motparts-exponering och väsentligt förlänga den genomsnittliga löptiden för de räntebärande skulderna till konkurrenskraftiga villkor.

Under årets fjärde kvartal avtalades om förlängning av ett säkerställt banklån om 3,2 miljarder kronor med kort kvarvarande löptid. Refinansieringen bidrar till att förlänga

den genomsnittliga kapitalbindningen med 0,9 år till 5,6 år (4,7) samtidigt som finansieringskostnaden sjunker ytterligare till 1,8 procent (2,4). De nya lånen utbetalades under januari 2019.

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur i de räntebärande skulderna för att begränsa refinansieringsrisken. Den aktuella förfallostrukturen innebär att andelen skulder med förfall under ett visst löptidsår inte överstiger 20 procent av den samlade upplåningen. Kungsleden eftersträvar även att ha en låg andel kortfristig upplåning och att vid varje tidpunkt ha en beredskap att hantera utbetalningar inklusive låneomsättningar för de kommande tolv månaderna.

Som säkerhet för lån från bank, livbolag och hypoteksinstitut ställs pant i fastigheter direkt eller via reverslån, aktiepant och moderbolagsgaranti. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden och vissa begränsningar bland annat avseende förändring i ägarstruktur, räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla åtaganden var med god marginal uppfyllda per 31 december 2018.

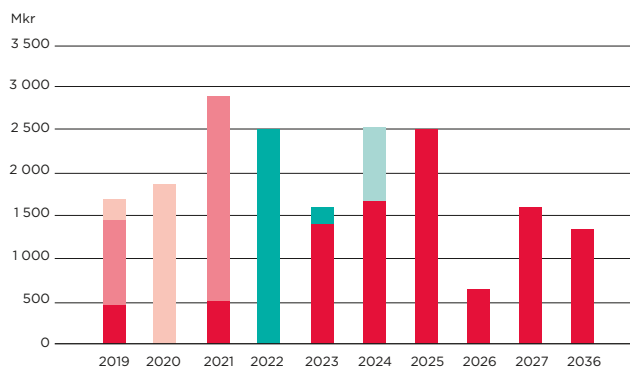
Räntebindningsstrategi

På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens förda penningpolitik

medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultat och kassaflöde. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad. 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. Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy.

Under året anpassades merparten av swapportföljen till aktuella marknadsräntor genom lösen av swappar i tre omgångar om sammanlagt 9 220 Mkr i nominellt belopp till ett lösenbelopp om 214 Mkr. Samtidigt upptogs nya räntebindningar till aktuella marknadsräntor vilket bidragit till att förlänga den genomsnittliga räntebindningstiden på upplåningen till 2,7 år (2,4) samtidigt som snitträntan sjunkit. Realisering av undervärdet i swappar som lösts innebär att full avdragsrätt på lösenbeloppet kan uppnås redan under innevarande år och således innan ränteavdragsbegränsningarna

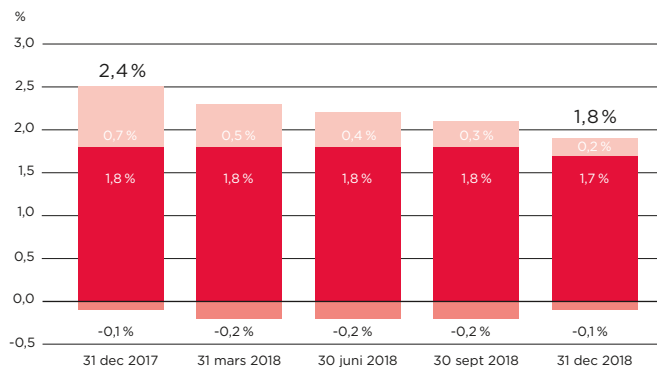
Förfallostruktur krediter¹



- Banklån och övrig upplåning
- Obligationer
- Gröna obligationer
- Gröna banklån
- Ej utnyttjade krediter

Totalt:	
Utnyttjade krediter	17 000
Ej utnyttjade krediter	2 114
Summa krediter	19 114

Snittränta per kvartal¹



- Skilnad i tremånadersränta och fast ränta i räntederivat
- Räntemarginal (inklusive fasträntelån), periodiserade uppläggningsavgifter och löftesprovision
- Räntebas för bank och obligationslån

¹ Efter avtalad finansiering med utbetalning under januari 2019.

träder i kraft. Vid årsskiftet uppgick swapportföljens nominella belopp till 7 450 Mkr varav 3 000 Mkr avsåg så kallade forwardstartande swappar med start per januari 2020. Därutöver har lån upptagits med en fast räntebas om sammanlagt 2 230 Mkr vilket innebär att 57 procent av de räntebärande skulderna har en längre räntebindningstid än 12 månader.

Värdering av räntederivat

Förändring i swapportföljens marknadsvärde redovisas som orealiserad värdeförändring på finansiella instrument i enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9). Orealiserade värdeförändringar påverkar årets resultat men inte kassaflöde eller förvaltningsresultat. Avstämning av aktuellt marknadsvärde på ingångna räntederivat sker löpande med motparten och verifieras mot en teoretisk värdering baserad på aktuella marknadsräntor. Värdet på samtliga derivat uppgick till -30 Mkr (-171) Mkr per årets utgång. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta i förhållande till avtalad swapränta samt återstående löptid. Skulle räntor på längre löptid förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Swappens marknadsvärde

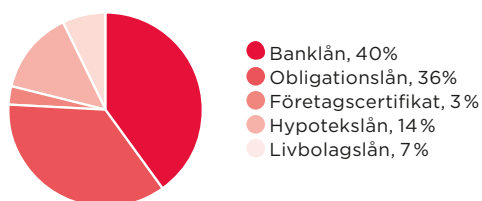
beräknas genom att nuvärdesberäkning görs av framtida ränteflöden i swappen enligt aktuell marknadsränta. Swappens värde är dock alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringen på finansiella instrument har under året varit negativ och uppgick till 73 Mkr som en konsekvens av att räntor på längre löptider sjunkit.

Kassaflödet och nettoskultsättning

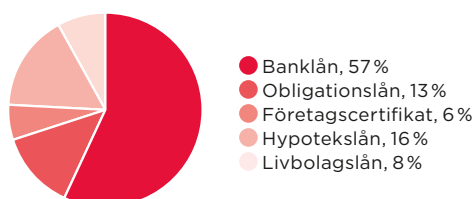
Under perioden uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 1 127 Mkr. Köpeskilling om sammanlagt 1 836 Mkr erlades vid tillträdet av kontorsfastigheterna Gladan 5, 6 och 7 på Kungsholmen och del av kvarteret Tändstickan i Göteborg under det första kvartalet samt tillträdet av konceptfastigheten STUDIO under det andra kvartalet. Köpeskilling för försäljning av fastigheten Skiftinge 1:3 erhöles om 19 Mkr under det första kvartalet samt köpeskilling vid frånträdet av Rausgård 22 och Lövköjan 10 under det andra kvartalet om sammanlagt 633 Mkr. Under det tredje kvartalet erhöles köpeskilling vid frånträdet av Stenvreten 4:1 om 201 Mkr. Under det fjärde kvartalet erhöles köpeskilling om 150 Mkr avseende försäljning av del av Aspgrändan 18 i Umeå. I befintliga fastigheter och projekt har det under året investerats 1 300 Mkr. Ränteswappar har återköpts genom

erläggande av betalning på motsvarande aktuellt undervärde med sammanlagt 214 Mkr under perioden. Därutöver har en revers återbetalts. Utdelning till aktieägarna har erlagts med 360 Mkr vilket avser tre fjärdedelar av den beslutade utdelningen för verksamhetsåret 2017. Upplåning under året innebär att de räntebärande skulderna steg med 1 728 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank ökade med 158 Mkr steg nettoskulden med 1 570 Mkr. Trots ökningen av nettoskulden reducerades belåningsgraden från 47,9 procent vid årets början till 47,3 procent tack vare orealiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen.

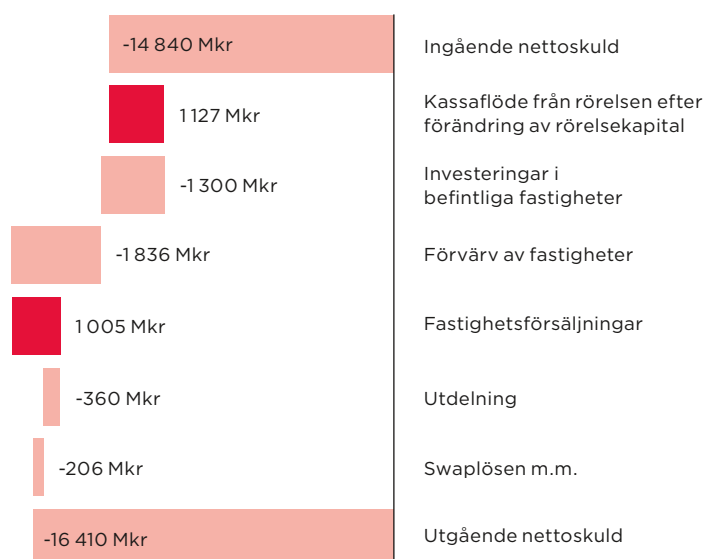
Låneportfölj 2018-12-31



Låneportfölj 2017-12-31



Förändring av nettoskultsättning januari-december 2018



RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsledens verksamhet är i huvudsak inriktad på äga, förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter med fokus på kontor i Stockholm men också i Sveriges övriga tillväxtregioner. Vi verkar enbart på den svenska marknaden och påverkas därför av hur den svenska ekonomin utvecklas. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och ledningsgrupp.

Kungsleden utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Vi arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten.

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
Omvärldsrelaterade risker		
Makroekonomisk risk	En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket leder till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna vilket ger en negativ effekt på kassaflödet.	Denna typ av risker och dess hantering utvärderas löpande av ledning och styrelse samt genom återkommande marknads- och omvärldsanalyser. Strategiska åtgärder för att minska bolagets exponering fastställs årligen.
Krishantering	En kris för Kungsleden är en oväntad händelse som hotar att allvarligt skada verksamheten eller varumärket och som den normala organisationen inte kan hantera.	Kungsleden har en krishanteringsplan för att hantera den här typen av extrema händelser. Denna typ av risker hanteras övergripande på flera sätt. Bland annat genom en successionsplan för ledande befattningshavare och fullvärdesförsäkring för fastigheter.
Risker relaterade till fastighetsutveckling		
Hyresintäkter	Kungsledens hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de delmarknader som vi verkar på samt hur väl vi lyckas att utveckla de områden där våra fastigheter är belägna. Ekonomisk tillväxt leder sannolikt till ökad efterfrågan på lokaler vilket oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas ha motsatt effekt.	Kungsleden har främst fastigheter på tillväxtmarknader, en kontraktportfölj med ett stort antal avtal samt en spridd förfallostruktur. Vi strävar efter att upprätthålla en kontraktportfölj med relativt lång avtalslängd. Den genomsnittliga avtalslängden på hela portföljen uppgår till 3,7 år. Vi har erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång.
Fastighetskostnader	Risken på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Kungsleden kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov. En stor del av kostnaden är kopplad till energiåtgång i form av uppvärmning, kyla och el.	En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i vårt resultat. Eventuella vakanser påverkar fastighetskostnaderna genom att vissa kostnader inte kan vidaredebiteras. Sedan 2018 har Kungsledens organisation stärkts med en central teknisk chef för att arbeta proaktivt med fastigheternas tekniska skick och därmed sänka risken för oförutsedda kostnader. Vi arbetar målmedvetet med effektivisering av energiförbrukningen. Som ett led i detta har vi satt upp mål att minska energianvändningen med 3 procent per år under perioden 2014–2020.

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
Risker relaterade till fastighetsutveckling, fortsättning		
Projektutveckling	<p>Projektutveckling är värdeskapande men kan också vara förknippat med risker. Till exempel ökad kreditrisk vid större, skräddarsydda projekt till följd av att hyresgäster inte uppfyller sina hyresförpliktelser och Kungsleden inte hittar andra hyresgäster för de aktuella lokalerna.</p> <p>Det finns också en risk för minskad projektavkastning om större byggnationer och renoveringar försenas och/eller blir dyrare än beräknat.</p> <p>Vidare finns risk för minskade intäkter vid förseningar som gör att hyresgäster inte kan utnyttja lokalerna vid den förväntade tidpunkten.</p> <p>Kungsleden är vidare beroende av att få erforderliga tillstånd från myndigheter för att projekten över huvud taget ska kunna genomföras.</p>	<p>Risker avseende projektutveckling hanteras bland annat genom att projektgenomförandet inleds först när 50 procent av ytan är uthyrd. Kungsleden har på senare år byggt upp en organisation med hög kompetens och gedigen erfarenhet från projektutveckling. Vidare har Kungsleden genomarbetade och kvalitets-säkrande processer och rutiner för projektutveckling.</p> <p>I varje projekt görs en initial riskanalys som följs upp under projektets gång. Slutkostnadsprognoser görs minst kvartalsvis för alla större projekt och åtgärder vidtas om dessa prognoser indikerar förseningar eller fördröjningar.</p>
Fastighetsvärden	<p>Kungsleden redovisar sina fastigheter till verkligt värde dvs marknadsvärde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer som till exempel externa faktorer som påverkar utbud och efterfrågan såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav. Även kontrakts- och kundstruktur samt Kungsledens förmåga att förvalta, förädla och utveckla fastigheterna påverkar värdet.</p>	<p>För att hantera risken för negativa värdeförändringar har Kungsleden ett aktivt arbete med riskspridning avseende lokal- och hyresgäst kategorier, geografi och kontraktstorlek. Vi har en genomsnittlig kontraktslängd på 4,7 år för de tio största hyresgästerna och 3,7 år för samtliga, vilket medför att förändringar i marknadshyror inte får någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. Kungsleden har som mål att ha en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer, vi värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal. 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. Internvärderingen utförs av medarbetare med omfattande värderingserfarenhet. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs årligen externvärderingar av hela beståndet. Känslighetsanalys avseende fastighetsvärden och belåningsgrad framgår i tabell nedan.</p>
Hållbarhetsrisker		
Föroreningar och klimatpåverkan	<p>Risk för föroreningar i mark, vilket medför 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>Kungsleden har kategoriserat samtliga fastigheter efter risken för markföroreningar och vidtar proaktiva åtgärder. I samband med förvärv kartläggs risker för markföroreningar, miljökadligt byggmaterial och klimatrisker. Risker kopplade till klimatpåverkan hanteras genom proaktiva åtgärder i förebyggande underhåll.</p>
Affärsetik/Korruption	<p>Risk att oegentligheter begås mot Kungsleden av anställd personal eller leverantörer som kan skada bolagets ekonomi, varumärke och anställdas välbefinnande och förtroende.</p>	<p>Internt styrs Kungsledens arbete av ett stabilt regelverk som består av policies och riktlinjer. Vi agerar och kommunicerar utifrån en gemensam värdegrund som bygger på professionalism, omtanke och glädje. Kungsledens ledarlöfte kompletterar vår värdegrund med vilka beteenden vi önskar av våra ledare.</p> <p>Extern 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>

Känslighetsanalys fastighetsvärdering och belåningsgrad

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, Mkr	Påverkan på belåningsgrad
Hyresvärde	+/- 1%	+526/-526	-0,7%/+0,7%
Driftkostnad	+/- 1%	-124/+124	+0,2%/-0,2%
Avkastningskrav	+/-0,1% enheter	-529/+549	+0,7%/-0,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%	+526/-526	-0,7%/+0,7%

Känslighetsanalysen visar hur en förändring i utvalda värdeparametrar påverkar fastighetsvärdet och belåningsgraden.

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
Hållbarhetsrisker, fortsättning		
Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter	Kungsleden har en stor mängd leverantörer och i stora projekt deltar många aktörer. I samband med att leverantörskedjorna blir svåra att överblicka finns risk att aktiviteter strider mot Kungsledens värderingar.	Kungsleden har en tydlig Uppförandekod för leverantörer och leverantörerna informeras om vikten av att de agerar i enlighet med Kungsledens värdegrund.
Organisatorisk risk	Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.	Kungsleden agerar och kommunicerar utifrån en gemensam värdegrund; professionalism, omtanke och glädje. Den beskriver hur vi som företag och individer vill bli bemötta och hur vi bemöter andra i vårt dagliga arbete. Vårt ledarlöfte kompletterar vår värdegrund med vilka beteenden vi önskar av våra ledare och vad vi tror krävs för att nå vårt långsiktiga mål att bli en av fastighetsbranschens mest attraktiva och hållbara arbetsplats. Den organisatoriska risken hanteras bland annat genom en successionsplanering för ledande befattningshavare.
Finansiella risker		
Finansiering	Risken att upplåning inte kan genomföras eller endast kan uppnås till ofördelaktiga villkor. Kungsledens affärsmodell bygger på att fastighetstillgångar finansieras med både eget kapital och externa lån för att uppnå en god avkastning på ägarnas kapital. Tillgången till externt kapital är därför en avgörande faktor för att kunna bedriva en framgångsrik fastighetsrörelse.	Kungsleden skall hålla finansieringsrisken på en acceptabel och kontrollerad nivå genom att operera med en belåningsgrad som långsiktigt inte skall överstiga 50 procent. Dessutom vänder sig Kungsleden till olika välrenommerade kreditgivare som banker och långivare i kapitalmarknaden och uppnår därmed en väldiversifierad upplåning. Betydande förfallokoncentrationer motverkas genom att sprida förfallen på ingångna lån och begränsa andelen förfall de närmsta 12 månaderna så att dessa inte överstiger 30 procent av den totala lånevolymen. Motpartsexponeringen begränsas så att en enskild långivares engagemang inte överstiger 30 procent av den totala lånevolymen.
Ränta	På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens förda penningpolitik medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation nationellt och internationellt. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultat och kassaflödet. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad. Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt (swappar) löpande marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunkit sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ realiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning.	Ränterisk hanteras på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn stipulerar ramarna för den av styrelsen beslutade räntebindningsstrategin och uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelseintervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Styrelsen fastställer årligen intervaller för hur stor andel av lånens räntor som ska vara bundna inom olika löptidsintervaller. Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak. Alla finansiella instrument som används ska vara likvida och finansfunktionen ska ha god kunskap om instrumentets funktion, risk och prissättning.

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
Finansiella risker, fortsättning		
Likviditet	Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Med likvida medel avses kassabehållning och outnyttjade kreditlöften.	Kungsleden ska vid varje tidpunkt ha en beredskap för fullföljande av minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Med beredskap avses även att en överenskommelse om övergripande villkor för finansiering har träffats. Styrelsen kan besluta om tillfälligt ökad likviditet, t.ex. vid ökad beredskap för större affärer. Checkkrediter finns för att kunna ha en flexibel kassahantering.
Kredit	Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns i derivatavtalen, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid.	Derivattransaktioner får endast ingås med motparter som har en hög kreditvärdighet. I dagsläget har Kungsleden ingått derivatkontrakt med de fem nordiska storbankerna. För väsentligt långfristiga fordringar erhålls normalt säkerhet för att reducera kreditrisken. En ekonomisk analys av hyresgästens betalningsförmåga och kreditupplysning görs i samband med tecknande av hyresavtal. Hyresförluster har historiskt varit mycket låga.
IT-risker		
Virusangrepp	Risk att filer krypteras och att system slutar fungera.	Kungsleden har via driftspartnern ett gediget skydd mot virus och spam som uppdateras kontinuerligt. Vid eventuella angrepp finns rutiner för hur vår externa driftspartner kan stoppa angrepp tidigt samt hur återläsning kan ske vid en eventuell incident.
Driftstörning	Risken att hela IT-miljön eller delar av den blir otillgänglig.	Risken hanteras genom att ha ett nära samarbete med vår driftspartner (Visolit) som tillsammans med oss kontinuerligt tillser att Kungsleden har en uppdaterad teknisk plattform, nödvändig backup samt återställningsplaner vid eventuella större driftstörningar.
Dataintrång	Risk att angripare tar sig in och kommer åt företagsinformation.	Kungsleden genomför regelbundna penetrationstester via vår externa driftspartner. Vi använder också tvåfaktorsautentisering för att minimera risken för dataintrång.
Bedrägeri	Risk att bedragare kontakter Kungsleden i syfte att genomföra betalningar.	Kungsleden har tydliga rutiner och processer för hur betalningar ska ske. Vi utbildar och informerar kontinuerligt personalen för att skapa en hög grad av riskmedvetenhet hos alla anställda.
Skatt		
Förändringar i skatteregulverk	Förändringar i de regelverk som styr bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet såväl positivt som negativt. Till exempel ändrade regler vid försäljning av fastigheter och bolag som äger fastigheter.	Skatterisker hanteras främst genom proaktivt arbete avseende skattenyheter. Vi för en kontinuerlig kommunikation med styrelse och revisionsutskott kring skatterisker och hantering av dessa och vi analyserar komplexa skattefrågor tillsammans med externa rådgivare. Vidare begränsas risken avseende fastighetsskatt genom att denna till stor del vidaredebiteras hyresgästerna.



Styrelseordförande Charlotte Axelsson

Charlotte, du tillträdde som ordförande för bolaget vid bolagsstämman i april 2018. Hur har det första året varit?

Det har varit mycket bra, tack. Den tidigare ordföranden Göran Larsson har under de senaste åren lagt en stabil och bra grund för bolagets och styrelsens arbete som vi nu kan arbeta vidare ifrån. De nya styrelsemedlemmarna har också kommit in och kompletterat befintlig styrelse på ett bra sätt och bidragit med nya infallsvinklar.

Vilka diskussioner i styrelsen har varit viktigast under året?

Bolaget utvecklas hela tiden och styrelsen för därför kontinuerligt diskussioner rörande bolagets inriktning och strategi. Vi har under året följt utvecklingen i bolagets projektportfölj, och särskilt diskuterat strategiska risker, affärsplan och innehavsstrategi.

Vilka är styrelsens största utmaningar i arbetet framöver?

Bolagets omvärld förändras ju i snabbt tempo, och en av styrelsens största utmaningar är att kunna följa med i detta och leda det strategiska arbetet i bolaget i en marknad under kontinuerlig förändring. Vi ser att hållbarhetsfrågor ökar i betydelse liksom att hela fastighetsbranschen utvecklas mot alltmer kund- och tjänstefokus. Det är därför mycket viktigt för oss i styrelsen att säkerställa att bolaget hela tiden har fullt kundfokus, det är ju kunderna som ger våra intäkter. Vi måste se till att bolagets erbjudande och affärsidé fortsätter vara relevanta för våra kunder, och tillsammans med ledningen fortsätta att ständigt utveckla bolagets verksamhet.

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 moti-

verar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2018 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

ÅRSSTÄMMA

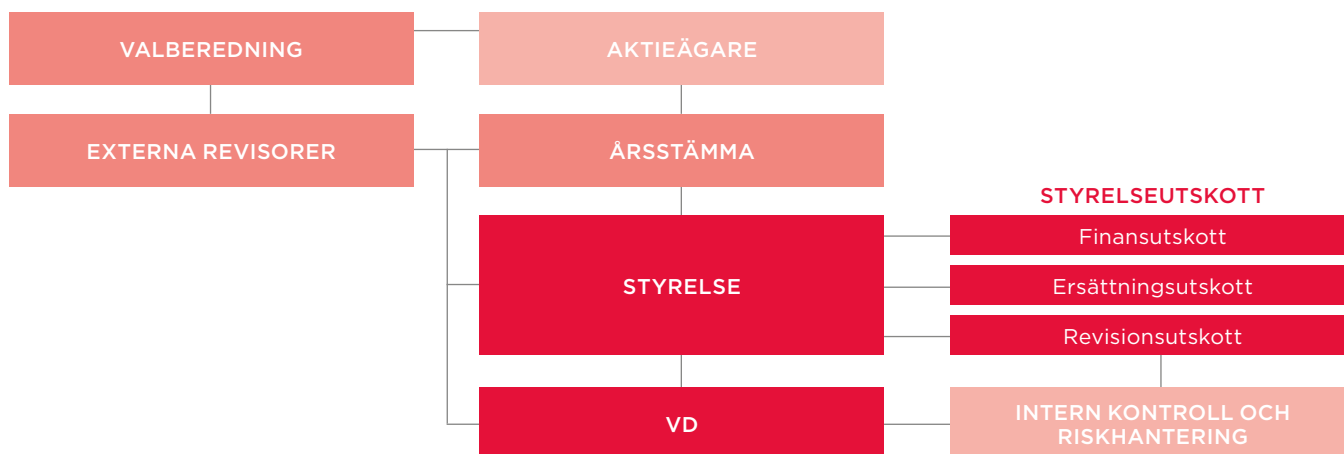
På årsstämman behandlas de frågor som följer av Kungsledens bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Kungsledens bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen. En aktieägare i Kungsleden, Gösta Welandson med bolag, äger aktier som direkt eller indirekt representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Gösta Welandson med bolag hade per den 31 december 2018 ett innehav om 14,5 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2017 hölls den 26 april 2018. På årsstämman fattades beslut om vinstutdelning samt att utbetalning av vinsten sker kvartalsvis i syfte att få en jämnare kapitalstruktur där vinstutdelningen följer de kvartalsvisa hyresinbetalningarna. Årsstämman fattade därutöver bland annat beslut om 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 och överlåtelse av egna

aktier. Bemyndigandet har inte nyttjats av styrelsen. Styrelsens ordförande och bolagets vd redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2017. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2018 kommer att äga rum fredagen den 26 april 2019 på Kungsledens huvudkontor på Warfvinges väg 31 i Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens webbplats. På Kungsledens webbplats anges även när en begäran från en aktieägare att få ett ärende behandlat på årsstämman bör inkomma för att kunna tas in i kallelsen. 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.



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 Kodens 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 ägarbilden 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 Kodens. Valberedningens sammansättning offentliggörs så snart valberedningen utsetts.

På årsstämman 2018 valdes Göran Larsson (nominerad av Gösta Welandson med bolag), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning), Michael Green (nominerad av Handelsbanken Fonder) samt Charlotte Axelsson, i egenskap av styrelsens ordförande, till ledamöter i valberedningen.

På grund av att Länsförsäkringar Fondförvaltningens aktieinnehav minskade efter årsstämman utträdde Eva Gottfridsdotter-Nilsson som ledamot. Valberedningen beslutade därför på det konstituerande mötet i juni 2018 att, i enlighet med valberedningens instruktion, erbjuda Andra AP-fonden att delta i valberedningsarbetet för att dels återspegla ägandet i bolaget och dels för att upprätthålla kontinuitet. Till valberedningens ordförande utsågs Göran Larsson.

Valberedningens sammansättning i mars 2019:

- Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag, ordförande
- Michael Green, nominerad av Handelsbanken Fonder
- Martin Jonasson, nominerad av Andra AP-fonden
- Charlotte Axelsson, styrelseordförande i Kungsleden

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. För ytterligare information om valberedningen hänvisas till www.kungsleden.se/om-kungsleden/bolagsstyrning/valberedning/.

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 2018 omvaldes Charlotte Axelsson, Ingalill Berglund, Liselotte Hjorth och Charlotta Wikström. Jonas Bjuggren och Ulf Nilsson nyvaldes som styrelseledamöter. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Charlotte Axelsson till ordförande. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag inklusive Kodens 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

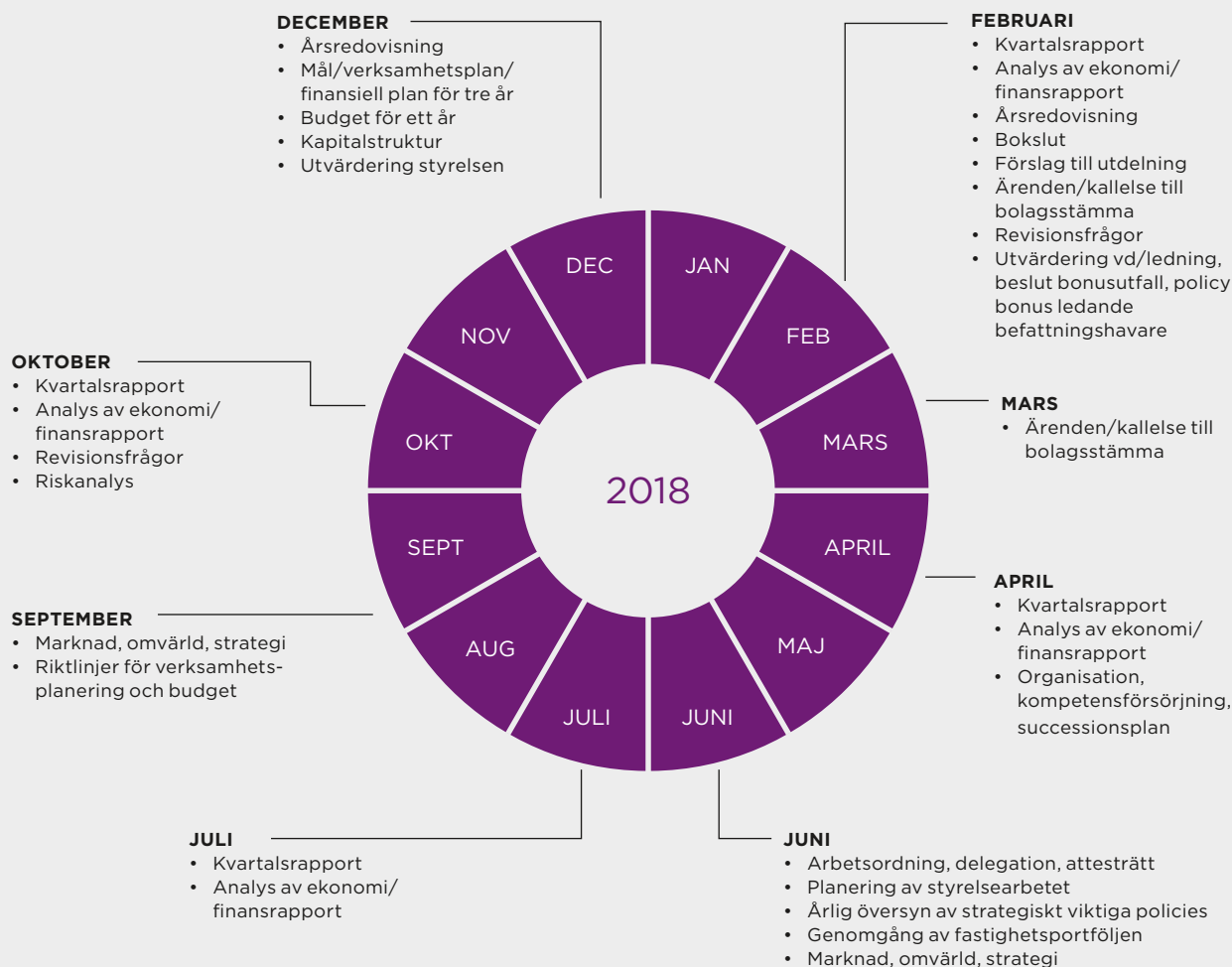
och säkerställa att riktlinjer samt organisation och ledning är ändamålsenliga, att hållbarhetsfrågor beaktas och att den interna kontrollen är god. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledaråterväxten. Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn 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. Årsredovisningen, 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



Styrelsens arbete under 2018

Under 2018 sammanträdde styrelsen 13 gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid två tillfällen i samband med förvärvet av fastigheterna Tändstickorna i Göteborg samt vid fastställande av affärsplanen. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen på nästa sida. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungslidens 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. Vad gäller köp och försäljningar kan särskilt nämnas att styrelsen under året har behandlat den strategiskt viktiga försäljningen av Eskilstunabeståndet samt förvärvet av den i Malmö centralt belägna fastigheten STUDIO. Större investeringar har också behandlats av styrelsen, såsom till exempel B26 i Västerås samt uppförande av ett nytt häkte i Östersund. Styrelsen har under året haft en särskild genomgång avseende bolagets

strategiska risker. Styrelsen har även beslutat att ytterligare fördjupa arbetet kring strategiska frågor och har under året börjat med en analys av innehavsstrategin, med planen att under 2019 utvärdera investeringsstrategin samt den finansiella strategin. Styrelsen har under året besökt såväl projektfastigheten Blästern som fastigheterna Tändstickan i det nya klustret Göteborg Södra Centrum.

Vid styrelsens sammanträden har även bolagets vd och chefsjuristen, tillika styrelsens sekreterare, närvarat. Därutöver har bolagets vice vd/chef fastighetsinvesteringar och ekonomi- och finansdirektör närvarat vid delar av styrelsens sammanträden.

Styrelsen har tillsammans med ledningen deltagit i en internutbildning rörande anti-korruption, de interna riktlinjerna för relationsskapande åtgärder, jäv och bisysslor, inklusive en presentation av bolagets nya visselblåsarverktyg.

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 2018 genomfördes med hjälp av det externa rådgivningsföretaget Nordic Investor Services, som sedan ett antal år tillbaka tillhandahåller styrelseutvärderingstjänster till Kungslidens styrelse. Utvärderingen 2018 bestod av ett utifrån bolagets verksamhet specialanpassat webbaserat frågeformulär som var något mer utförligt än tidigare år. Ett antal centrala områden granskades. De viktigaste av dessa var styrelsens sammansättning och expertis, dynamiken bland styrelseledamöterna, Kungslidens fortsatta utveckling med fokus på strategiarbetet samt styrelsens framtida

utmaningar. Även styrelseordförandens och vd:s arbete utvärderades.

Resultatet sammanställdes sedan av Nordic Investor Services och presenterades av styrelsens ordförande på styrelsemötet i december. Utvärderingen visar att arbetet i styrelsen präglas av stor öppenhet och att det finns en stor tillit mellan styrelsens ledamöter. Styrelsen bedömer att man arbetar effektivt och har en bred kompetens genom styrelseledamöternas olika bakgrund och erfarenhet. Samtliga styrelseledamöter har ett stort engagemang för sitt uppdrag.

Till styrelsen utgår arvode enligt följande:

Arvoden 2018 (kronor)

Ordförande	475 000
Ledamot styrelse	220 000
Ledamot utskott	40 000

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2018 ska Kungsleden tillämpa 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 2018 framgår av not 7. För årsstämman den 26 april 2019 föreslås riktlinjer för ersättning som motsvarar de som antogs på årsstämman 2018.

Det finns därutöver ett treårigt köpopptionsprogram genom vilket två stora privata aktieägare i september 2017 utfärdade köpoptioner på Kungsledens aktier till ledande befattningshavare.

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. Styrelsen avser att avskaffa finansutskottet efter årsstämman den 26 april 2019 varefter finansutskottets arbetsuppgifter fördelas mellan styrelsen i deras helhet samt revisionsutskottet.

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. Detta år har ett fokusområde

varit att säkerställa kontinuiteten i finansieringsarbetet med anledning av att Anders Kvist slutade som ekonomi- och finansdirektör i juli 2018 och efterträddes av Magnus Jacobson. Finansutskottet har också gjort en särskild översyn och uppdaterat finanspolicy med avseende på mandat, ansvarsfördelning samt processen för att kontinuerligt uppdatera och förfinna den finansiella strategin. Finansutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Liselotte Hjorth (ordförande), Ingalill Berglund och Ulf Nilsson. Under 2018 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens 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 den externa finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår även valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisorer liksom förslag på revisorsarvoden. Detta år har revisionsutskottet haft särskilt fokus på bolagets riskhantering samt på uppföljning av bolagets outsourcing av ekonomitjänster till Newsec. Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Ingalill Berglund (ordförande), Charlotte Axelsson och Jonas Bjuggren. Under 2018 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, economichef samt bolagets externa revisor närvarat.

Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2018

		Styrelse	Finansutskott	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Charlotte Axelsson	O	15/15		4/4	4/4
Ingalill Berglund		14/15	3/3		O 4/4
Jonas Bjuggren ²		9/9			3/3
Joakim Gahm ¹		5/6	0/0		
Liselotte Hjorth		15/15	O 3/3		
Göran Larsson ¹	(O)	6/6		1/1	1/1
Ulf Nilsson ²		9/9	3/3	4/4	
Kia Orback Pettersson ¹		5/6		1/1	
Charlotta Wikström		14/15		O 5/5	

O - ordförande i styrelse/utskott

¹ Styrelseledamot fram till årsstämman 2018

² Styrelseledamot från och med årsstämman 2018

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), Charlotte Axelsson och Ulf Nilsson. Under 2018 har utskottet sammanträtt vid fem tillfällen.

LEDNINGSGRUPP

Bolagsledningen utgörs av en ledningsgrupp som per mars 2019 består av bolagets vd, vvd/ chef fastighetsinvesteringar, ekonomi- och finansdirektör, affärsutvecklingschef, fastighetschefer, HR-chef, kommunikations- och marknadschef samt chefsjurist. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden 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. Ledningsgruppen sammanträder normalt sett varannan vecka och har därutöver ledningsgruppskonferenser vid behov. Under året har ledningsgruppen haft fokus bland annat på kunderbudandet, organisationsfrågor, hållbarhetsfrågor, riskhantering, investeringar i befintligt bestånd, omvärldsbevakning och långsiktiga strategier för bolaget, samt beslutat om ett antal förvärv och avyttringar i syfte att optimera fastighetsportföljen.

Verkställande direktör

Kungsledens 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 lån eller ställande av moderbolagsgarantier.

EXTERNA REVISORER

De externa revisorerna granskar styrelsens och vd:ns förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. Ernst & Young AB valdes vid årsstämman 2018 till revisorer för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2019. Auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig är huvudansvarig revisor. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2018 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 3 Mkr (4).

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

Kungsledens 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. Kungsleden 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 görs årligen utifrån 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 de 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

Kungsleden 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 korrigera 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 fyra styrelsesammanträden per år behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen en gång om året. Kungsleden har en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler. Under 2018 infördes ett nytt visuellblåsarsystem som är tillgängligt via Kungsledens webbplats. All information som bedöms vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Vd, vvd samt ekonomi- och finansdirektör 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 Kungsledens storlek. Kungsledens styrelse har bedömt att bolaget för närvarande inte är i behov av någon internrevisionsfunktion.

STYRELSE



Charlotte Axelsson



Jonas Bjuggren



Ingalill Berglund

Charlotte Axelsson

*Styrelseordförande
Ledamot i revisionsutskottet och
ersättningsutskottet.*

Född 1948.

Invald i styrelsen 2014.

Utbildning: Förvaltningsssocionom.

Andra styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Vasallen AB, ED Bygg Sverige AB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Slättö VII AB.

Tidigare erfarenhet: Vd för HSB Stockholm, vd Svenska Bostäder i Stockholm, vd Familjebostäder i Stockholm, vd SEB Arsenalen, biträdande finanssekreterare på Stockholms stad. Styrelseuppdrag inom bl.a. HSB, Stockholms stad, Statens fastighetsverk och Akademiska Hus.

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Innehar 10 000 aktier i Kungsleden.

Ingalill Berglund

*Styrelseledamot
Ordförande i revisionsutskottet och ledamot
i finansutskottet.*

Född 1964.

Invald i styrelsen 2017.

Utbildning: Högskolestudier.

Andra styrelseuppdrag: 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.

Tidigare erfarenhet: Vd i Atrium Ljungberg AB, CFO i Atrium Ljungberg AB, ekonomischef på SISAB och redovisningschef vid Stadshypotek Fastigheter.

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Innehar 7 246 aktier i Kungsleden.

Jonas Bjuggren

*Styrelseledamot
Ledamot i revisionsutskottet.*

Född 1974.

Invald i styrelsen 2018.

Utbildning: Civilingenjör.

Befattning idag: Förvaltningsdirektör Akademiska Hus.

Andra styrelseuppdrag: Tidigare erfarenhet: regionchef Vasakronan, marknadsområdeschef på AP Fastigheter, projektledare på Skanska och projektledare på Sweco.

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Innehar inga aktier i Kungsleden.

Uppgifter om aktie- och optionsinnehav avser innehav per den 31 december 2018 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.



Ulf Nilsson



Liselotte Hjorth



Charlotta Wikström

Liselotte Hjorth

*Styrelseledamot
Ordförande i finansutskottet.*

Född 1957.

Invald i styrelsen 2014.

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen.

Andra styrelseuppdrag: Styrelseordförande i White Intressenter AB och Eastnine AB. Styrelseledamot i Ativo Finans AB, Hoist Finance AB, Rikshem AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB och BNP Paribas Real Estate Investment Management.

Tidigare erfarenhet: Olika positioner inom SEB-koncernen, bland annat Koncernkredit-chef och vvd, chef för SEB:s globala fastighetsverksamhet och medlem i verkställande ledningen SEB AG i Tyskland samt olika positioner inom Enskilda Securities samt aktieanalytiker Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Riksgälden och i Tysk-Svenska handelskammaren.

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Innehar 10 866 aktier i Kungsleden.

Ulf Nilsson

*Styrelseledamot
Ledamot i finansutskottet och
ersättningsutskottet.*

Född 1958.

Invald i styrelsen 2018.

Utbildning: Jur.kand.

Andra styrelseuppdrag: Ledamot i överstyrelsen för Stockholms Brandkontor.

Tidigare erfarenhet: Vd för D. Carnegie & Co, vd för Savills Sweden AB, partner på Ernst & Young AB, Vice President på ABB Credit, jurist på Handelsbanken.

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Innehar 30 000 aktier i Kungsleden.

Charlotta Wikström

*Styrelseledamot
Ordförande i ersättningsutskottet.*

Född 1958.

Invald i styrelsen 2009.

Utbildning: Civilekonom.

Befattning idag: Senior Advisor Stardust Consulting AB, vd Floréna Fastighets AB och vd Kampanilen Förvaltnings AB.

Andra styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Stardust Search AB. Styrelseledamot i Forsen Group AB, African Nuts&Seeds AB, Floréna Fastighets AB, Kampanilen Förvaltnings AB och Stardust Holding AB.

Tidigare erfarenhet: Grundare och Senior Advisor i Stardust Consulting AB. Ledande befattningar inom marknadsföring, försäljning, ledarskap och organisationsutveckling på SAS, Telia, Com Hem, Stockholmsbörsen och Mannheimer Swartling Advokatbyrå.

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Innehar 2 616 556 aktier i Kungsleden.

LEDNING



Biljana Pehrsson

Hanna Brandström

Malin Axland

Magnus Jacobson

Mats Eriksson

Biljana Pehrsson

Vd

Född 1970. Anställd sedan 2013.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare erfarenhet: Vvd/Head of Real Estate på East Capital Private Equity, vd Centrumutveckling, styrelseledamot i Kungsleden åren 2011-2013.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget: Styrelseledamot Einar Mattsson AB, East Capital Baltic Property Fund AB och Kungliga Dramatiska teatern AB.

Innehar 60 000 aktier i Kungsleden samt 30 000 aktier inom ramen för kapitalförsäkring som avser pensionsdepå. Innehar även 100 000 köpoptioner.

Malin Axland

Chefsjurist

Född 1974. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013.

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms Universitet.

Tidigare erfarenhet: Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, tingsnotarie i Huddinge tingsrätt.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:

-
Innehar 2 266 aktier i Kungsleden. Innehar även 5 000 köpoptioner.

Hanna Brandström

HR-chef (ingår i ledningsgruppen sedan januari 2019.)

Född 1980. Anställd sedan 2017.

Utbildning: Kandidatexamen i Företags ekonomi från Södertörns Högskola.

Tidigare erfarenhet: General Manager HR & Legal på SC Motors Sweden AB, HR chef General Motors Nordic Opel/Chevrolet Sverige AB.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:

-
Innehar 20 aktier i Kungsleden.

Mats Eriksson

Fastighetschef Mälardalen

Född 1963. Anställd sedan 2015.

Utbildning: Gymnasieingenjör Hus & Stadsplanering från Rudbecksskolan Örebro.

Tidigare erfarenhet: Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, Chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, Affärsområdeschef NIAM AB och Fastighetschef Siab AB.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:

Styrelseledamot i Västerås Citysamverkan, styrelseledamot i Konserthusets Vänner. Innehar inga aktier i Kungsleden. Innehar 10 000 köpoptioner.

Magnus Jacobson

Ekonomi-/Finansdirektör

Född 1958. Anställd sedan 2018.

Utbildning: Civilekonom från Uppsala Universitet.

Tidigare erfarenhet: Ekonomi- och Finansdirektör Norrporten AB, Ekonomi- och Finansdirektör Hufvudstaden AB.

Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:

Styrelseledamot Nordea Finans, styrelseledamot Fastum Hypoteksförvaltning AB. Innehar inga aktier i Kungsleden.

Uppgifter om aktie- och optionsinnehav avser innehav per den 31 december 2018 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.



Marie Mannholt



Ylva Sarby Westman



Ulrica Sjöswärd



Frida Stannow Lind



Sven Stork

Marie Mannholt*Kommunikations- och Marknadschef*

Född 1966. Anställd sedan 2014.

Utbildning: Diplomerad Marknadsekonom DIHM, IHM Business School.**Tidigare erfarenhet:** Senior konsult inom kommersiell fastighetsutveckling på Mannholt Consulting, kommunikationsdirektör Centrum Group, marknads- och försäljningschef/senior projektledare på Centrumutveckling, marknadschef på BMW, regionchef på Volvo Personbilar.**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseledamot i Svenska Fastighetsbranschens Investeringsaktiebolag.

Innehar 2 666 aktier i Kungsliden. Innehar även 10 000 köpoptioner.

Ylva Sarby Westman*Vvd och Chef Fastighetsinvesteringar*

Född 1973. Anställd sedan 2009.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.**Tidigare erfarenhet:** Vvd på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB.**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseledamot Ikano Bostad AB.

Innehar 8 799 aktier i Kungsliden.

Ulrica Sjöswärd*Fastighetschef Göteborg/Malmö*

Född 1974. Anställd sedan 2017.

Utbildning: Högskoleingenjör från Chalmers Tekniska Högskola.**Tidigare erfarenhet:** Marknadsområdeschef på Platzer Fastigheter AB, Regionchef ICA Fastigheter AB.**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:**-
Innehar 4 800 aktier i Kungsliden. Innehar även 25 000 köpoptioner.**Frida Stannow Lind***Affärsutvecklingschef*

Född 1967. Anställd sedan 2010, i nuvarande befattning sedan 2013.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.**Tidigare erfarenhet:** Fastighetsutvecklingschef på Ebab, investment manager på Niam, fastighetschef på Drott.**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseordförande Kista Science City AB.

Innehar 3 519 aktier i Kungsliden. Innehar även 20 000 köpoptioner.

Sven Stork*Fastighetschef Stockholm*

Född 1967. Anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.**Tidigare erfarenhet:** Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB.**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseordförande i föreningen Kista Science City Fastighetsägare.

Innehar 360 aktier i Kungsliden. Innehar även 25 000 köpoptioner.

FINANSIELLA RAPPORTER



FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	68
Flerårsöversikt	71

**KONCERNEN
- RÅKENSKAPER OCH KOMMENTARER**

Resultaträkning	72
Rapport över totalresultat	72
Kommentarer till koncernens resultat räkning	73
Rapport över finansiell ställning	74
Kommentarer till koncernens finansiella ställning	75
Rapport över förändringar i eget kapital	76
Rapport över kassaflöden	76
Kommentarer till koncernens kassaflöde	77

KONCERNEN - NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper koncernen	78
Not 2 Risker	81
Not 3 Särskilda överväganden och bedömningar	81
Not 4 Rörelsesegment	82
Not 5 Operationell leasing	84
Not 6 Försäljnings- och administrationskostnader	84
Not 7 Anställda och personalkostnader	84
Not 8 Kostnader per kostnadslag och funktion	85
Not 9 Finansnetto	85
Not 10 Skatter	86
Not 11 Resultat per aktie och EPRA earnings/EPRA EPS	87
Not 12 Immateriella tillgångar	87
Not 13 Förvaltningsfastigheter	87
Not 14 Inventarier	88
Not 15 Andra långfristiga fordringar	88
Not 16 Eget kapital	88
Not 17 Räntebärande skulder	89
Not 18 Avsättningar	89
Not 19 Övriga skulder	89
Not 20 Förfallostruktur skulder	89
Not 21 Finansiella tillgångar och skulder	90
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	90
Not 23 Tilläggsupplysningar för kassaflöden	91
Not 24 Transaktioner med närstående	91
Not 25 Händelser efter balansdagen	91

**MODERBOLAGET
- RÅKENSKAPER OCH KOMMENTARER**

Resultaträkning	92
Rapport över totalresultat	92
Kommentar till moderbolagets resultaträkning	92
Förslag till vinstdisposition	92
Balansräkning	93
Kommentar till moderbolagets balansräkning	93
Rapport över förändringar i eget kapital	94
Rapport över kassaflöden	94

MODERBOLAGET - NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper moderbolaget	95
Not 2 Administrationskostnader	95
Not 3 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelsen	95
Not 4 Resultat från finansiella poster	95
Not 5 Skatter	96
Not 6 Andelar i koncernbolag	96
Not 7 Andra långfristiga fordringar	97
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97
Not 9 Lån och räntederivat	97
Not 10 Finansiella tillgångar och skulder	97
Not 11 Förfallostruktur skulder	97
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97
Not 13 Tilläggsupplysningar för kassaflöden	98
Not 14 Transaktioner med närstående	98
Not 15 Ställda säkerheter	98
Not 16 Eventalförpliktelser	98
Not 17 Vinstdisposition	98
Not 18 Händelser efter balansdagen	98
Årsredovisningens undertecknande	99
Revisionsberättelse	100
Definitioner och ordlista	103
Fördjupad hållbarhetsinformation	105
Fastighetsförteckning	119

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsleden AB (publ) ("Kungsleden") org. nr. 556545-1217, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 26 april 2019.

VERKSAMHETEN

Grunden i företagets verksamhet är att långsiktigt äga, aktivt förvalta samt förädla och utveckla kommersiella fastigheter i fyra prioriterade tillväxtmarknader, Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås, samt därtill 17 kommuner. Kungsleden arbetar kontinuerligt med förändring av sitt fastighetsbestånd genom förvärv och försäljning av fastigheter, samt utveckling av byggrätter och eget byggande. En stor del av fastigheterna ligger samlade i attraktivt belägna kluster och Kungsleden lägger stor vikt vid att bidra till hållbar stadsutveckling.

Beståndet utgjordes vid utgången av 2018 av 222 fastigheter med ett bokfört värde om 34 697 Mkr, varav 25 422 Mkr var kontorsfastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till 2 055 tusen kvm. Verksamheten bedrevs under året av medarbetare på sju orter i de tre förvaltningsområdena Stockholm, Mälardalen och Göteborg/Malmö för en stark lokal förankring. Huvudkontoret finns i Stockholm.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 055 Mkr (1 906), vilket motsvarar 9,41 kronor per aktie (9,03).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 377 Mkr (2 319). Ökningen är främst hänförlig till nyuthyrning, omförhandling och indexuppräknning. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 4,4 procent exklusive engångsintäkter. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter och tomställningar av projektfastigheter, har delvis kompenseras av tillkommande hyresintäkter från tillträdna fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 93,1 procent (91,9).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 800 Mkr (785) en ökning med 15 Mkr. Kostnaderna ökade med samma belopp för jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter. Dessa härleds främst till väder- och temperaturrelaterade kostnader, samt elskatt vilken vidaredebiterats hyresgäster. Nettoeffekten av bortfall av kostnader från sålda fastigheter och tillkommande kostnader för tillträdna fastigheter samt projektfastigheter tar beloppsmässigt ut varandra.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 48 Mkr till 1 586 Mkr (1 538). Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 5,9 procent exklusive engångsintäkter, vilket förklaras av ökade hyresintäkter. Överskottsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 67,7 procent (67,3).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 95 Mkr (120). Minskningen om 25 Mkr förklaras delvis av att föregående år belastades med kostnader hänförliga till införandet av outsourcing av den ekonomiska administrationen om 10 Mkr. Därutöver har kostnaderna minskat till följd av kostnadsneddragning och ökad effektivitet i organisationen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -366 Mkr (-433). Förbättringen mot föregående år förklaras framför allt av att kostnaden för räntesäkring gått ned efter lösen av ränteswappar samt att ny finansiering har erhållits till mer förmånliga villkor. Snitträntan har fortsatt att sjunka efter refinansiering av lån och stängning av räntederivat och uppgick till 1,8 procent vid årets slut mot 2,4 procent vid årets ingång. Refinansieringen bidrog till att övriga finansiella kostnader ökade tillfälligt då periodiserade uppläggningsavgifter på lånet som refinansierades föll ut som en engångskostnad.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 124 Mkr (985). Resultatökningen förklaras både av ökade driftnetton i jämförbart bestånd, ett förbättrat finansnetto samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.

Värdeförändringar

Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1 619 Mkr (1 417), vilket motsvarar en värdeökning på 5,2 procent. Merparten av värdeökningen kommer från förbättrade driftnetton. Avkastningskravet i värderingarna har sjunkit från 5,8 procent till 5,5 procent under året varav drygt en tredjedel av minskningen beror på förändringar i fastighetsportföljens struktur till följd av förvärv och avyttringar.

Räntederivat

Värdeförändringen på finansiella instrument har sedan årsskiftet varit negativ om -73 Mkr som en konsekvens av att räntor på längre löptider sjunkit. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Skatt

Redovisad skattekostnad uppgick till 598 Mkr (575) varav 2 Mkr (0) avser aktuell skatt. 76 Mkr av årets skattekostnad avser försäljningar av fastigheter där skattekostnad och lämnade avdrag för uppskjuten skatt översteg det belopp som var avsatt för uppskjuten skatt. Därtill har uppskjuten skatt på fastigheter från tidigare förvärv kostnadsförts om 62 Mkr.

I juni beslutade Riksdagen om en sänkning av den svenska bolagskattesatsen i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. Detta påverkade avsättningen för uppskjuten skatt positivt med 128 Mkr i redovisningen för 2018.

Kassaflöde

Under året uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 1 127 Mkr (855). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 337 Mkr (-403) och största posten utgörs av förvärv av kontorsfastigheter om 1 836 Mkr (790). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 368 Mkr (-196), till största delen beroende på årets upplåning som innebar att de räntebärande skulderna ökade med 1 728 Mkr (-1 358) brutto. Utdelning till aktieägarna har erlagts med 360 Mkr (437), vilket är en minskning för 2018 eftersom bolaget övergått till kvartalsvisa utbetalningar. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 471 Mkr (313).

Fastigheter

Per 31 december 2018 har Kungsledens fastighetsbestånd internvärderats till 34 697 Mkr (30 974) med kvalitetssäkring av externa värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika händelser som nya eller förnyade hyreskontrakt, avflyttningar samt investeringar likväl som de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. Även investeringar i befintliga fastigheter, förvärv och försäljningar av fastigheter har påverkat marknadsvärdet. Direktavkastningskraven är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter.

Fastighetsprojekt

Kungsleden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsportföljen. Under 2018 färdigställdes bland annat omvandlingen av den gamla Tegnérgallerian i Växjö, ombyggnationen av kontorshuset Enen 10 i Södertälje samt ombyggnation i Kista Science City för ett lägenhets-hotell om 162 rum i fastigheten Holar 1.

De pågående fastighetsprojekten har en total beräknad investeringsvolym om 2 100 Mkr, varav 1 100 Mkr är upparbetat per 31 december 2018. Projektrisken begränsas genom att långa hyresavtal med flera hyresgäster redan finns tecknade vilket ger en hög uthyrningsgrad i projekten. Större pågående projekt är ombyggnad för hotelloperatören Nobis och coworking-aktören Convendum i fastigheten Blåstern 14 i Stockholm och nybyggnation för Kriminalvården i fastigheten Karlslund 5:2 i Östersund.

Förvärv och avyttringar

I Göteborg förvärvades tre nya fastigheter, varav två kontorsfastigheter samt ett parkeringsgarage. Den uthyrningsbara ytan uppgår till knappt 30 000 kvm. Genom förvärvet skapades ett nytt modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum. I mitten av mars förvärvades konceptfastigheten STUDIO i centrala Malmö. Fastigheten är LEED-Platinum certifierad med en total uthyrningsbar yta om 17 574 kvm. I Stockholm förvärvades tre kontorsfastigheter på Kungsholmen med en total uthyrningsbar yta om 11 276 kvm.

Kungsleden har under året avyttrat totalt 20 fastigheter, varav 15 fastigheter avser hela Eskilstunabeståndet och frånträdde i januari 2019. Beståndet avyttrades som ett led i ambitionen att satsa på kontorsfastigheter. Övriga avyttrade fastigheter har bland annat inneburit att vi lämnat kommunerna Enköping och Katrineholm.

Kunder

Kunderna är i centrum för allt Kungsleden gör. Fastigheter med moderna, flexibla lokaler i lättillgängliga lägen passar en bredd av verksamheter. En kundnära, decentraliserad organisation, lokal närvaro och fastighetsutveckling i framkant bidrar till den långsiktiga ambitionen att ha branschens mest nöjda kunder. Kungsledens utfall i kundundersökningen NKI uppgick till 71, vilket är i nivå med branschen i stort. Ambitionen är dock högre och ytterligare ökat fokus på kundens behov i centrum är prioritet för 2019. Under året uppgick nettouthyrningen till 86 Mkr (69). Total nyuthyrning uppgick till 274 Mkr (201) där ett flertal större uthyrningar gjorts. I Stockholm har Coworking-aktören Convendum hyrt 5 500 kvm under tolv år till ett totalt hyresvärde om cirka 300 Mkr. I Västerås tecknade Original Brands Sweden AB ett sju årigt kontrakt om 7 200 kvm. Vidare tecknades ett femårigt kontrakt med Aros Congress Center på 1 400 kvm. Flertalet hyresavtal har tecknats i projektfastigheter som möjliggjort byggstart under 2018. Uppsägningar för avflyttning uppgick under året till 189 Mkr (132).

FINANSIELL STÄLLNING

Räntebärande skulder

Kungsledens låneportfölj består av lån från banker, livbolag och hypotekslån mot säkerheter, icke säkerställda obligationslån och företagscertifikat. Låneportföljen har under det senaste året blivit mer diversifierad. En starkare finansiell ställning och ett ratingbetyg från Moody's har möjliggjort ökad upplåning från kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet.

Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 16 882 Mkr (15 153), varav 40 procent avsåg lån från bank och 21 procent var lån från livbolag och hypoteksinstitut mot säkerhet. Upplåning från kapitalmarknaden utan säkerhet stod för 39 procent varav företagscertifikat utgjorde 3 procentenhet. Det finns stående kreditlöften från bank om 1,9 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.

Under årets fjärde kvartal avtalades om förlängning av ett säkerställt banklån om 3,2 miljarder kronor med kort kvarvarande löptid. Refinansieringen bidrar till att förlänga den genomsnittliga kapitalbindningen med 0,9 år till 5,6 år (4,7) samtidigt som finansieringskostnaden sjunker ytterligare till 1,8 procent (2,4). De nya lånen utbetalades under januari 2019.

Som säkerhet för lån från bank, livbolag och hypoteksinstitut ställs pant i fastigheter direkt eller via reverslån, aktiepant och moderbolagsgaranti. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden och vissa begränsningar bland annat avseende förändring i ägarstruktur, räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla åtaganden var med god marginal uppfyllda per 31 december 2018.

Räntebindning

Under året anpassades merparten av swappportföljen till aktuella marknadsräntor genom lösen av swappar i tre omgångar om sammanlagt 9 220 Mkr i nominellt belopp till ett lösenbelopp om 214 Mkr. Samtidigt upptogs nya räntebindningar till aktuella marknadsräntor vilket bidragit till att förlänga den genomsnittliga räntebindningstiden på upplåningen

till 2,7 år (2,4) samtidigt som snitträntan sjunkit. Vid årsskiftet uppgick swappportföljens nominella belopp till 7 450 Mkr varav 3 000 Mkr avsåg så kallade forwardstartande swappar med start per januari 2020. Därutöver har lån upptagits med en fast räntebas om sammanlagt 2 230 Mkr vilket innebär att 57 procent av de räntebärande skulderna har en längre räntebindningstid än 12 månader.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 1 892 Mkr (1 333) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter (2 331 Mkr i skuld) och underskottsavdrag (432 Mkr i tillgång). Uppskjuten skatt beräknas utifrån en framräknad framtida skattesats om 20,6 procent på underskottsavdrag och skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Att skattesatsen beräknas till 20,6 procent, dvs samma som den skattesats som gäller om två år, kommer av att förbrukade underskott och realiserade temporära skillnader närmsta åren förväntas vara lika stora. Årets förändring av uppskjuten skatteskuld är främst hänförlig till värdeförändringar och skattemässiga avskrivningar/avdrag för fastigheter.

I juni beslutade Riksdagen att godkänna förslaget till ändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatter och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag beaktas. Vidare sänks bolagsskatten i två steg från dagens 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

För Kungsleden påverkas avsättningen för uppskjuten skatt 2018 positivt med 128 Mkr med anledning av sänkningen av bolagsskatten. Effekterna av ränteavdragsbegränsningsreglerna bedöms för Kungsleden bli marginella. En mindre andel av räntekostnaderna kommer inte att kunna yrkas avdrag för samtidigt som de beslutade lägre skattesatsen minskar skattekostnaden. Vid stigande räntenivåer kan effekterna av de nya reglerna innebära att ränteavdragen inte kan utnyttjas i samma utsträckning, vilket kan leda till en något ökad skattekostnad.

Eget kapital

Eget kapital ökade under perioden med totalresultatet på 2 055 Mkr (1 907) samt minskade med utdelning om 480 Mkr (437). Per 31 december 2018 uppgår det egna kapitalet till 15 767 Mkr (14 192) eller 72,19 kronor per aktie (64,98) motsvarande en soliditet på 45 procent (45).

Hållbarhet

Arbetet med att miljöcertifiera Kungsledens fastigheter fortskrider och totalt är nu 17 procent av fastighetsvärdet miljöcertifierade. Under året har bland annat följande fastigheter certifierats:

- Holar 1 i Kista LEED Gold
- Keflavik 1 i Kista LEED Gold
- Reykjavik 2 i Kista LEED Gold
- Borgarfjord 5 i Kista LEED Gold

Arbetet med att minska energianvändningen i Kungsledens fastigheter har fortsatt under året, bland annat genom dagligt arbete med optimering av fastigheterna samt flera energibesparande investeringar som minskat förbrukningen avsevärt.

Under året infördes ett nytt visselblåsningssystem för anonym rapportering av eventuella incidenter eller oegentligheter. En affärsetisk utbildning genomfördes av all personal inklusive styrelse och ledning.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Kungsleden valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 105–114 i detta tryckta dokument.

Medarbetare

Medelantalet anställda under året uppgick till 109 personer (109). Andelen kvinnor var vid årsskiftet 52 procent (53). 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.

Riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare framgår på sidan 60.

RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsleden utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Identifierade väsentliga risker

i verksamheten är omvärldsrelaterade risker, risker relaterade till fastighetsutveckling, hållbarhetsrisker, finansiella risker, IT-risker samt förändringar i skatteregulverk. Våra risker och vår riskhantering framgår på sidorna 52–55.

Framtid

Allt fler tecken visar på en avmattning för den svenska ekonomin. Tillväxten i Europas ekonomier med Tyskland i spetsen har också bromsats in samtidigt som de utdragna Brexitförhandlingarna innebär ytterligare osäkerhet. Införandet av globala handelshinder samt minskad draghjälp från den amerikanska ekonomin har lett till diskussioner om den europeiska centralbankens planerade räntehöjningar kan komma att fördröjas.

Vår bedömning är att tillväxten i Sverige kommer att vara lägre än 2018 samtidigt som de svenska finanserna är stabila och ger möjlighet till en expansiv finanspolitik förutsatt att den inrikespolitiska instabiliteten kan hanteras. Vi ser därför möjlighet till en fortsatt god utveckling i våra marknadsområden. Hyrorna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås ligger på bra nivåer och vår bedömning är att det finns utrymme för ytterligare förbättring av både hyresnivåer och vakanser.

Bolagets starka finansiella ställning och goda intjäningsförmåga ger möjligheter till vidareutveckling av fastighetsbeståndet. I Stockholm pågår ett flertal projekt, bland annat i fastigheten Blåstern och som delvis kommer att färdigställas under 2019. I Östersund pågår en nybyggnation av ett häfte och i Malmö finns planer på en nybyggnation av en kontorsfastighet i Hyllie. Dessa projekt kommer att göra våra marknadsområden mer attraktiva och öka lönsamheten i bolaget.

MODERFÖRETAG

Moderföretag är Kungsleden AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till 429 Mkr (560). Det lägre resultatet förklarar främst av minskade ränteutgifter från koncernföretag. De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår under året till -78 Mkr (85). Moderbolagets tillgångar uppgick till 22 500 Mkr (18 970). Soliditeten uppgick till 37 procent (44).

Utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,40 kronor per aktie eller totalt 524 Mkr. Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på bolagets hemsida samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Det kan även erhållas från bolaget på begäran.

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, kronor:

Balanserade vinstmedel	4 623 716 851
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	386 119 991
Totalt	8 143 384 007

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kronor:

Utdelning till aktieägarna om 2,40 kronor per aktie	524 167 925
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 485 668 917
Totalt	8 143 384 007

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRS IC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att föreslagen utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens finansiella ställning, historiska och budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkurläge.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens finansiella ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 6 procent av bolagets eget kapital och 3 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2018 uppgick till 47 procent respektive 4,1 gånger. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,5 gånger innehålls efter den föreslagna vinstutdelningen. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser och hantera eventuella variationer i likviditeten samt andra oväntade händelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av likvida medel och långfristiga kreditfaciliteter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Flerårsöversikt

Resultaträkningar, Mkr	2018	2017	Omräknad ³ 2016	2015	2014
Intäkter	2 385	2 323	2 430	2 314	2 193
Fastighetskostnader	-800	-785	-827	-769	-703
Driftnetto	1 586	1 538	1 602	1 545	1 491
Försäljnings- och administrationskostnader	-95	-120	-112	-106	-101
Finansnetto	-366	-433	-500	-473	-660
Förvaltningsresultat	1 124	985	990	966	730
Resultat från försäljning Nordic Modular	-	-	-	24	-
Värdeförändringar fastigheter	1 603	1 411	1 691	981	1 003
Värdeförändringar derivat	-73	85	-321	176	-427
Resultat före skatt	2 653	2 481	2 360	2 147	1 306
Skatt	-598	-575	-492	-1 642	-1 965
Årets resultat, kvarvarande verksamhet	2 055	1 906	1 869	505	-659
Avvecklad verksamhet					
Nordic Modular, netto efter skatt	-	-	-	-	63
Nedskrivning Nordic Modular	-	-	-	-	-157
Årets resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet¹	2 055	1 906	1 869	505	-753
Rapporter över finansiell ställning, Mkr	2018	2017	Omräknad ³ 2016	2015	2014
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	34 697	30 974	29 533	27 470	19 612
Övriga anläggningstillgångar	20	28	32	21	49
Övriga kortfristiga fordringar	201	231	231	232	141
Derivat	4	-	-	49	-
Tillgångar som innehas för försäljning – modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	-	-	-	1 428
Tillgångar som innehas för försäljning – övrigt	-	-	-	-	372
Kassa och bank	471	313	57	441	1 437
SUMMA TILLGÅNGAR	35 394	31 546	29 854	28 213	23 040
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	15 767	14 192	11 123	9 333	9 102
Räntebärande skulder	16 882	15 153	16 511	17 456	11 313
Räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	362
Derivat	34	171	653	395	1 134
Ej räntebärande skulder	2 711	2 029	1 567	1 028	662
Ej räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 394	31 546	29 854	28 213	23 040
Nyckeltal, Mkr	2018	2017	Omräknad ³ 2016	2015	2014
FASTIGHETSRELATERADE					
Direktavkastning, %	4,8	5,1	5,6	6,6	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ⁴	91,5	90,5	90,6	90,6	91,5
Överskottsgrad, %	66,7	66,3	66,2	69,0	68,0
FINANSIELLA					
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	4,6	5,2	5,8	6,6
Avkastning på eget kapital, %	13,7	15,1	18,0	5,5	Neg.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,3	3,0	2,9	2,2
Soliditet, %	44,5	45,0	37,3	33,1	39,5
Belåningsgrad, %	47,3	47,9	55,7	61,9	52,2
DATA PER AKTIE					
Utdelning (betald), kr	2,20	2,00	2,00	1,50	1,25
Förvaltningsresultat, kr ²	5,15	4,66	5,31	5,18	4,90
Årets resultat, kr ²	9,41	9,03	10,01	2,71	-5,05
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ²	4,84	4,45	5,05	4,83	5,10
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	81,01	71,87	69,32	56,76	57,18
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr	79,66	70,65	65,73	55,07	51,66

¹ Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

² Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissionselementet 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.

⁴ Definitionen av ekonomisk uthyrningsgrad har justerats för åren 2018 och 2017, se sida 103. Jämförelsetalen för åren 2016, 2015 och 2014 har ej omräknats.

Generell definitionslista finns på sidan 103.

Resultaträkning - koncernen

Mkr	Not	2018	2017
Hysesintäkter	5	2 377	2 319
Övriga intäkter		8	4
Fastighetskostnader	8	-800	-785
Driftnetto		1 586	1 538
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-95	-120
Finansnetto			
Finansiella intäkter	9	1	1
Räntekostnader	9	-316	-398
Övriga finansiella kostnader	9	-52	-36
		-366	-433
Förvaltningsresultat		1 124	985
Värdoförändringar			
Fastigheter ¹	13	1 603	1 411
Räntederivat	9	-73	85
		1 529	1 496
Resultat före skatt		2 653	2 481
Skatt			
Aktuell skatt	10	-2	0
Uppskjuten skatt	10	-596	-575
		-598	-575
Årets resultat²		2 055	1 906
Resultat per aktie före och efter utspädning	11	9,41	9,03

Rapport över totalresultat - koncernen

Mkr	2018	2017
Årets resultat	2 055	1 906
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	0	1
Årets totalresultat²	2 055	1 907

¹ Värdoförändring fastigheter består av realiserade värdoförändringar om 1 619 Mkr (1 417) och resultat från fastighetsförsäljningar om -16 Mkr (-6).

² Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Årets resultat uppgick till 2 055 Mkr (1 906). Driftnettot ökade med 48 Mkr till 1 586 Mkr (1 538) under 2018. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 77 Mkr vilket förklaras av ökade hyresintäkter. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter var 89 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdde fastigheter var 70 Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 1 124 Mkr (985) vilket främst beror på ökade driftnetton i jämförbart bestånd, ett förbättrat finansnetto samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Totala intäkter ökade med 62 Mkr till 2 385 (2 323). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade totala intäkter med 92 Mkr, och hyresintäkterna med 87 Mkr jämfört med föregående år till följd av nyuthyrning, omförhandling och index. Ökningen av hyresintäkter i jämförbart bestånd uppgick därmed till 4,4 procent exklusive engångsintäkter. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 115 Mkr, samt från tomställan av projektfastigheter till 3 Mkr. Bortfallet har delvis kompenseras av tillkommande hyresintäkter från tillträdde fastigheter om 90 Mkr. Övriga intäkter i resultaträkningen består av intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal – främst intäkter från förtidslösen av hyresavtal samt försäkringsersättningar – och uppgick till 8 Mkr (4). Totala fastighetskostnader uppgick till 800 Mkr (785). Ökningen är hänförlig till jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter och förklaras främst av väder- och temperaturrelaterade kostnader, samt elskatt vilken vidaredebiteras hyresgäster. Nettoeffekten av bortfall av kostnader från sålda fastigheter och tillkommande kostnader för tillträdde fastigheter samt projektfastigheter tar beloppsmässigt ut varandra.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 95 Mkr (120). Minskningen om 25 Mkr förklaras delvis av att föregående år belastades med kostnader hänförliga till införandet av outsourcing av den ekonomiska administrationen om 10 Mkr. Resterande del av kostnadsminskningen beror på effektiviserings- och besparingsåtgärder.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansnettot uppgick till -366 Mkr (-433). Förbättringen mot föregående år förklaras framför allt av att kostnaden för räntesäkring gått ned efter lösen av ränteswappar samt att ny finansiering har erhållits till mer förmånliga villkor. Snitträntan har fortsatt att sjunka efter refinansiering av ett säkerställt banklån och uppgick till 1,8 procent i slutet av året jämfört med 2,4 procent vid 2018 års ingång. Refinansieringen medförde att övriga finansiella kostnader ökade tillfälligt då balanserade uppläggningsavgifter på ursprungligt lån kostnadsfördes.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 1 619 Mkr (1 417) under året, vilket motsvarar 5,2 procent. Värdeuppgången förklaras av förbättrade hyresintäkter och driftnetton samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 33 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,5 procent. Erhållna avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdde fastigheter innebar en positiv realiserad värdeförändring på 59 Mkr. De realiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick för 2018 till -16 Mkr (-6). Värdeförändringen på finansiella instrument har sedan årets ingång varit negativ om -73 Mkr (85) som en konsekvens av att räntor på längre löptider fallit.

SKATT

Total skattekostnad uppgick till 598 Mkr (575) varav 2 Mkr (0) avser aktuell skatt. 76 Mkr av årets skattekostnad avser försäljningar av fastigheter där skattekostnad och lämnade avdrag för uppskjuten skatt översteg det belopp som var avsatt för uppskjuten skatt. Därtill har uppskjuten skatt på fastigheter från tidigare förvärv kostnadsförts om 62 Mkr. I juni beslutade Riksdagen om en sänkning av den svenska bolagsskattesatsen i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. Detta har påverkat avsättningen för uppskjuten skatt positivt med 128 Mkr.

Rapport över finansiell ställning - koncernen

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella tillgångar	12	11	9
Förvaltningsfastigheter	13	34 697	30 974
Inventarier	14	5	7
Andra långfristiga fordringar	15, 21	4	12
Summa anläggningstillgångar		34 718	31 002
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	21	26	20
Övriga fordringar	21	27	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149	121
Derivat	17, 21	4	-
Kassa och bank		471	313
Summa omsättningstillgångar		677	544
SUMMA TILLGÅNGAR		35 394	31 546
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		91	91
Övrigt tillskjutet kapital		4 506	4 506
Andra reserver		4	4
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		11 166	9 591
Summa eget kapital	16	15 767	14 192
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 20, 21	9 204	10 150
Övriga räntebärande skulder	17, 20, 21	6 246	3 096
Derivat	17, 21	34	171
Uppskjuten skatteskuld	10	1 892	1 333
Avsättningar	18	5	12
Summa långfristiga skulder		17 381	14 762
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 21	-	927
Övriga räntebärande skulder	17, 21	1 432	980
Leverantörsskulder	21	283	235
Skatteskulder		5	0
Övriga skulder	19, 21	87	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		439	437
Summa kortfristiga skulder	20	2 246	2 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 394	31 546

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

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

Fastighetsbeståndets bokförda värde fortsatte att öka under året. Genomförda investeringar, tillträdde förvärv och positiva värdeförändringar bidrog till denna ökning. Det egna kapitalet ökade till 15 767 Mkr (14 192) till följd av ett starkt resultat.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2018 av 222 fastigheter (222). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 055 tkvm (2 159) och fastigheterna hade ett redovisat värde om 34 697 Mkr (30 974).

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	2018	2017
Fastigheter vid årets början	30 974	29 533
Tillträdde förvärv	1 836	790
Investeringar	1 300	925
Frånträdde avyttringar	-1 032	-1 692
Orealiserade värdeförändringar	1 619	1 417
Fastigheter vid årets slut	34 697	30 974

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 1 892 Mkr (1 333). Fordringarna uppgick till 442 Mkr (521) och avsåg i huvudsak värderade underskottsavdrag om 432 Mkr (478) samt skatt på redovisat undervärde på räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 334 Mkr (1 854) och avsåg fastigheter avseende skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt restvärde.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 15 767 Mkr (14 192) eller 72,19 kronor (64,98) per aktie, motsvarande en soliditet på 44,5 procent (45,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Låneportföljen vid årets utgång uppgick till 16 882 Mkr (15 153). Ökningen beror på nettoförvärv, investeringar i befintligt bestånd, betald utdelning samt swapplösen.

Räntebärande skulder, Mkr	2018	2017
Skulder vid årets början	15 153	16 511
Upptagna lån	5 330	2 944
Amortering	-3 602	-4 302
Skulder vid årets slut	16 882	15 153

Ett säkerställt banklån om 3,2 miljarder kronor med kort kvarvarande löptid förlängdes under året. Refinansieringen bidrog till att förlänga den genomsnittliga kapitalbindningen med 0,9 år till 5,6 år (4,7) samtidigt som finansieringskostnaden i och med detta sjunker ytterligare till 1,8 procent (2,4). Per den 31 december uppgick disponibla medel inklusive utnyttjade kreditfaciliteter till 2 137 Mkr (1 458). Belåningsgraden mätt som nettoskuld i relation till fastighetstillgångarna har som en konsekvens av den löpande intjäningen under året och värdejusteringar på fastighetstillgångar sjunkit och uppgick till 47,3 procent (47,9).

DERIVAT

Per den 31 december 2018 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -30 Mkr jämfört med -171 Mkr vid årets början. Nedgången förklaras dels av att undervärdet i utvalda swappar realiserats genom erläggande av betalning med sammanlagt 214 Mkr och dels av att räntor på längre löptider sjunkit sedan årets ingång vilket påverkat med -73 Mkr. Det negativa marknadsvärdet minskar successivt genom den löpande räntebetalingen 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
Ingående eget kapital 2017-01-01	76	2 922	3	8 122	11 123
Årets totalresultat	-	-	1	1 906	1 907
Nyemission	15	1 584	-	-	1 599
Utdelning	-	-	-	-437	-437
Utgående eget kapital 2017-12-31	91	4 506	4	9 591	14 192
Ingående eget kapital 2018-01-01	91	4 506	4	9 591	14 192
Årets totalresultat	-	-	-	2 055	2 055
Utdelning	-	-	-	-480	-480
Utgående eget kapital 2018-12-31	91	4 506	4	11 166	15 767

Rapport över kassaflöden – koncernen

Mkr	Not	2018	2017
RÖRELSEN			
Förvalningsresultat		1 124	985
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflödet		7	1
Betald skatt		0	0
Kassaflöden från rörelsen	23	1 131	986
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar		38	-6
Rörelseskulder		-42	-125
		-4	-131
Kassaflöde från rörelsen efter förändring i rörelsekapital	23	1 127	855
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 300	-925
Tillgångsförvärv av fastigheter		-1 836	-790
Försäljning av fastigheter		1 005	1 709
Köp av inventarier		-	-4
Försäljning av inventarier		-	4
Investeringar i övriga finansiella tillgångar		-206	-397
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 337	-403
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		-	1 599
Upptagna lån		5 330	2 944
Amortering av lån		-3 602	-4 302
Utdelning		-360	-437
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23	1 368	-196
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Likvida medel vid årets början		313	57
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	23	471	313

Kommentarer till koncernens kassaflöde

Det totala kassaflödet under året uppgick till 158 Mkr (256). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 471 Mkr (313).

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 2018 uppgick kassaflödet från rörelsen till 1 127 Mkr (855). Ökningen beror främst på ett ökat förvaltningsresultat men också på högre 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 2018 ett kassaflöde på -2 337 Mkr (-403) vilket främst är relaterat till större förvärv 2018 jämfört med föregående år men även färre avyttringar. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 368 Mkr (-196). Lån har upptagits med 5 330 Mkr (2 944) och amorteringar har skett med 3 602 Mkr (4 302).

Koncernen - noter

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

ALLMÄNN UPPLYSNING

Kungsleden AB (publ) org. 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 2018 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 15 mars 2019 och föreläggs till årsstämman den 26 april 2019 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 rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER 2018

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2018 med undantag för nedanstående ändring.

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

Från och med 2018 tillämpar Kungsleden IFRS 9 som hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder, har infört nya regler för säkringsredovisning samt en ny nedskrivningsmodell. IFRS 9 har behållit en blandad värderingsansats men denna ansats har i vissa avseenden förenklats. Det finns enligt IFRS 9 tre värderingskategorier för finansiella tillgångar; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. De nya säkringsredovisningsreglerna i IFRS 9 ger företagen bättre möjlighet att spegla dess tillämpade riskhanteringsstrategier. Generellt har det blivit lättare att kvalificera för säkringsredovisning. Den nya standarden har utökat upplysningskraven och infört vissa förändringar i presentationen. IFRS 9 har också infört en ny modell för beräkning av kreditförlustreserv som utgår från förväntade kreditförluster. Eftersom Kungsleden inte tillämpar säkringsredovisning har den nya standarden inte haft påverkan på koncernen i någon väsentlig utsträckning.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Från och med 2018 tillämpar Kungsleden IFRS 15 som är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 har ersatt 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 har ersatt den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Den största delen av Kungsledens intäkter avser hyresintäkter från leasingavtal. Leasingavtal ligger utanför tillämpningsområdet för IFRS 15. Kungsledens intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av IFRS 15. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Införandet av IFRS 15 har inte medfört någon påverkan på Kungsledens resultat- och balansräkning.

IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

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

IFRS 16 Leasingavtal antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Kungsledens intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. Kungsleden kommer att börja tillämpa standarden från och med 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs tillämpning av den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingkulden vid övergångstidpunkten. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls.

Kungsleden är leasetagare avseende främst tomträttsavtal, vilket medför att redovisningen förändras från och med 2019. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker förflyttning inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en fastighetskostnad kommer redovisas som en finansiell post i anslutning till finansnettot och uppskattas vara 24 Mkr. Vidare kommer balansräkningen påverkas

genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 bedöms skulden och tillgången uppgå till cirka 760 Mkr. Utöver tomträttsavtal är Kungsleden leasetagare endast i begränsad omfattning, vilket inte kommer påverka resultat- och balansräkning.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Kungsledens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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. Uppskattningar och antaganden 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 innehas. 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 kontroll 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. Sålida bolags resultat tas med fram till det datum då bolaget frånträds. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Omräkning av utländsk verksamhet

Räkningskaperna 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 balansräkningar 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:

SEK	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2018	2017	2018-12-31	2017-12-31
EUR	10,26	9,63	10,28	9,85
PLN	2,41	2,26	2,39	2,36

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

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

FÖRVÄRV 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.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

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 fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skatte fördelar för säljaren. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köptes 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 redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. 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 skattekuld redovisad som överstiger avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skattekulden.

RÖRELSEFÖRVÄRV

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 övervärden hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den 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 köpeskilling 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 innebär att bestämmande inflytande förloras redovisas ett reareultat 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 företagets 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

Ränteutgifter resultatförs i den period de avser. Ränteutgifter 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 realiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteutgifter och räntekostnader på finansiella instrument

redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar 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 och är beslutad att fr.o.m. 1 januari 2019 sänkas i två steg från aktuell nivå till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021, vilket sker i samband med att nya regler som begränsar bolagens avdrag för negativt räntenetto införts 2019. För Kungsliden påverkas avsättningen för uppskjuten skatt positivt med 128 Mkr med anledning av sänkningen av bolagsskatten, se vidare beskrivning i not 10. 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 nominellt 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 företagets 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 redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta 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 förpliktigt, 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 transaktionstidpunkten. 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 finansnetto.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

forts. not 1**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 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 marknadsmissiga 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

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, långfristiga fordringar, övriga fordringar, derivat samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder, derivat samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till not 2.

Redovisning i rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. 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 marknadsmissig ränta. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder 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. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Kategorier av finansiella instrument:**Finansiella tillgångar**

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 21.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 21.

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.

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen för redovisning av förväntade kundförluster tillämpas för kundfordringar, hyresfordringar och avtalstillgångar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på antal förfalldagor samt utifrån individuell bedömning av risken att fordringen inte kommer att erhållas. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Kungsleden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ej väsentliga finansiella tillgångar prövas ej enligt den förenklade metoden. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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 ovisshet 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 tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelse 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 52-55. 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, produktionstakten 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 3,7 år (3,9). 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. Indexuppräkningen ett visst år bestäms utifrån inflationstakten i oktober månad föregående år. Indexklausulerna innehåller minimiuppräkning, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation. Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. 2018 års hyresförluster uppgick till -3 Mkr (-5). 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 22 procent av hyresvärdet 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	Hyresvärde, Mkr	Andel hyresvärde, %
ABB	286	11
Biz Apartments	39	2
ICA	37	2
Västerås Kommun	36	1
Westinghouse Electric Sweden	24	1
Tullverket	21	1
SMHI	21	1
Försäkringskassan	21	1
Stockholms Kommun	21	1
Dagab Inköp & Logistik	20	1
10 största hyresgästerna	526	22

Fastighetskostnader

Fluktuationer i driftkostnaderna påverkar kassaflödet. De största driftkostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Tomträttsavgifter 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 pris-säkring 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, taxeringsvärdet samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor måste bäras av fastighetsägaren.

Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Resultatpåverkan före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 24
Ekonomisk vakans	+/- 1% enhet	+/- 26
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+ 8
Låneportföljens snittränta	+/- 1% enhet	-169/+169
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/- 1% enhet	-94/+52

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 utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2018 till 4 Mkr (12), se not 15.

Valutarisk

Transaktionsexponering saknas i allt väsentligt då koncernen inte har fastighetssinnehav utomlands. För ytterligare information avseende finansiella risker, se sidorna 49-51.

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, räntnivåer 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 årsboks slutet 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 transaktioners genomförande och inlämnade deklarerationer. 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 deklarerars. 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

2018 Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	832	236	258	540	438	82	-	2 385
Fastighetskostnader	-252	-77	-78	-200	-141	-50	-	-800
Driftnetto	580	159	179	339	296	32	-	1 586
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-95	-95
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-366	-366
Förvaltningsresultat	580	159	179	339	296	32	-461	1 124
Värdoförändringar tillgångar								
Fastigheter	816	118	107	449	111	18	-16	1 603
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-73	-73
Resultat före skatt	1 396	276	287	788	408	50	-551	2 653
Skatt	-	-	-	-	-	-	-598	-598
Årets resultat	1 396	276	287	788	408	50	-1 149	2 055
FINANSIELL STÄLLNING								
Fastigheter	14 153	3 225	4 048	5 821	4 554	2 897	-	34 697
Övriga tillgångar ¹	-	-	-	-	-	-	697	697
Summa tillgångar	14 153	3 225	4 048	5 821	4 554	2 897	697	35 394
Räntebärande skulder ¹	-	-	-	-	-	-	16 882	16 882
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder ¹	-	-	-	-	-	-	18 513	18 513
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	35 394	35 394
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR								
Investeringar i fastigheter	371	135	33	120	210	431	-	1 300
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen ¹	-	-	-	-	-	-	1 530	1 530

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.

2017 Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	773	212	224	516	511	86	-	2 323
Fastighetskostnader	-239	-69	-72	-193	-160	-51	-	-785
Driftnetto	534	143	152	323	351	35	-	1 538
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-120	-120
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-433	-433
Förvaltningsresultat	534	143	152	323	351	35	-553	985
Värdförändringar tillgångar								
Fastigheter	702	149	103	125	58	280	-6	1 411
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	85	85
Resultat före skatt	1 235	293	255	448	409	315	-475	2 481
Skatt	-	-	-	-	-	-	-575	-575
Årets resultat	1 235	293	255	448	409	315	-1 049	1 906
FINANSIELL STÄLLNING								
Fastigheter	13 026	2 598	3 010	5 252	5 036	2 052	-	30 974
Övriga tillgångar ¹	-	-	-	-	-	-	572	572
Summa tillgångar	13 026	2 598	3 010	5 252	5 036	2 052	572	31 546
Räntebärande skulder ¹	-	-	-	-	-	-	15 153	15 153
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder ¹	-	-	-	-	-	-	16 393	16 393
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	31 546	31 546
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR								
Investeringar i fastigheter	227	100	33	106	131	328	-	925
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen ¹	-	-	-	-	-	-	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.

Kungsledens rörelsesegment har ändrats i jämförelse med 2017 och har under året varit Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås, Regionstäder och övrigt, Projektfastigheter och ofördelat. En indelning görs först av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. En ytterligare detaljering sker för förvaltningsfastigheterna där siffrorna delas upp efter geografisk indelning. Segmenten förvaltar och förädlar fastigheter och tillhandahåller lokaler till externa kunder. Kungsleden styr sin fastighetsverksamhet via tre förvaltningsområden; Stockholm, Göteborg/Malmö och Västerås som leds av varsin fastighetschef. Resultatansvaret för förvaltningen av de fastigheter som ligger i ett visst förvaltningsområde, åvilar fastighetschefen som ansvarar inför verkställande direktören som i sin tur formulerar mål och löpande följer upp hyresintäkter, fastig-

hetskostnader, driftnetto samt investeringar per förvaltningsområde. 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. Ofördelat 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 10 procent av intäkterna. 2018 var hyresintäkterna från ABB 286 Mkr (268).

Geografisk marknad, Mkr	Sverige		Tyskland/Polen		Totalt Kungsleden	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Intäkter	2 385	2 323	0	0	2 385	2 323
Fastigheter	34 697	30 974	-	-	34 697	30 974
Investeringar i fastigheter	1 300	925	-	-	1 300	925

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 2018 uppgick till 2 399 stycken (2 317).

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	2018	2017
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 049	2 037
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	4 466	4 484
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	1 731	2 100
Summa	8 245	8 622

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	2018	2017
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	23	23
Avtalade avgälder med betalning mellan ett till fem år	89	76
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	232	85
Summa	344	185

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 110 Mkr (118) redovisas som kostnad i driftnettot.

Mkr	2018	2017
Personalkostnader	-46	-69
Avskrivningar	-5	-5
Övriga rörelsekostnader	-44	-46
Summa	-95	-120

ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter 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 arbetsuppgifter.

Mkr	2018	2017
Revisionsuppdrag, EY	2	3
Revisionsuppdrag, Frejs	1	1
Andra uppdrag, EY	1	1
Andra uppdrag, Frejs	0	0
Summa	4	5

NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2018 uppgick till 109 personer (109). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2018	Andel kvinnor, %	2017	Andel kvinnor, %
Sverige	109	52	109	53
Koncernen	109	52	109	53

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2018		2017	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
KONCERNEN				
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Styrelse, vd och vvd (varav pensionskostnader)	14 233	7 717 (2 753)	17 254	6 939 (2 770)
Axelsson, Charlotte	457	74	260	43
Berglund, Ingaliil	300	94	300	94
Bjuggren, Jonas ²	173	54	-	-
Gahm, Joachim	87	27	260	82
Hjorth, Liselotte	260	82	260	82
Larsson, Göran ¹	185	58	555	91
Nilsson, Ulf ²	200	63	-	-
Orback Pettersson, Kia ¹	87	27	260	82
Wikström, Charlotta	260	82	260	82
Pehrsson, Biljana (vd)	6 618	3 607	6 445	2 757
Kvist, Anders (vvd) ³	2 264	1 995	5 500	1 174
Sarby Westman, Ylva (vvd)	3 343	1 554	3 154	2 452
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	10 985	7 645 (4 327)	8 700	5 732 (3 205)
Summa ledande befattningshavare	25 218	11 035 (7 080)	25 954	12 671 (5 975)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	72 506	34 340 (13 021)	74 003	33 133 (11 936)
Summa ersättningar (varav pensionskostnader)	97 724	45 375 (20 101)	99 957	45 804 (17 911)

¹ Avser perioden 1 januari-26 april.

² Avser perioden 26 april-31 december.

³ Avser perioden 1 januari-13 juli.

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgick till 20 Mkr (18). Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154). Den kollektiva konsolideringsnivån är beräknad enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Kommande pensionsavsättning 2019, Mkr	2019	
	Pension	Särskild löneskatt
Ledande befattningshavare	6	2
Övriga anställda	12	3
Summa anställda	18	5

forts. not 7

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**Principer**

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Ersättningar till vd, vvd och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de personer som utöver vd och vvd ingick i ledningsgruppen. För 2018 var detta i medeltal sju (sex) 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 maximerad till 75 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen som högst 50 procent och i genomsnitt högst 40 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 baserades rörlig ersättning för 2018 på förvaltningsresultatet. Beloppet för vd och vvd:arna under 2018 uppgick till 41 (55) procent av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2018 på samma grundval som för vd och vvd samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2018 uppgick till i genomsnitt 29 (31) procent av grundlönen.

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/ styrelsearvode		Rörlig ersättning ¹		Övriga förmåner		Pensionskostnad ²		Summa	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Styrelsens ordförande	457	555	-	-	-	-	-	-	457	555
Övriga styrelseledamöter	1 552	1 600	-	-	-	-	-	-	1 552	1 600
vd	4 179	4 069	2 315	2 261	124	114	1 545	1 212	8 163	7 656
vvd:ar	4 330	5 537	1 181	3 024	95	92	1 209	1 557	6 815	10 210
Andra ledande befattningshavare, 7 st (6)	8 200	6 432	2 416	1 992	369	276	4 327	3 205	15 312	11 906
Summa	18 717	18 193	5 912	7 277	588	482	7 081	5 974	32 298	31 927

¹ Rörlig ersättning avser till 2018 hänförlig bonus.

² Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2018. Se även ovan för ytterligare information om pension.

NOT 8. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	2018	2017
Drift, reparation och underhåll	-609	-592
Övriga direkta fastighetsutgifter	-80	-76
Personalkostnader	-133	-165
Avskrivningar	-5	-5
Övriga externa kostnader	-68	-68
Summa	-895	-905
Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2018	2017
Fastighetskostnader - fastigheter	-800	-785
Försäljnings- och administrationskostnader	-95	-120
Summa	-895	-905
Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr	2018	2017
Försäljnings- och administrationskostnader	-5	-5
Summa	-5	-5

NOT 9. FINANSNETTO

Finansnetto, Mkr	2018	2017
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Nettoförluster derivat	-68	-149
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	-68	-149
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	2018	2017
Ränteintäkter från kundfordringar	1	1
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	1	1
Räntekostnader upplåning	-248	-248
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-248	-248
Uppläggningskostnader banklån ¹	-52	-36
Summa	-52	-36
Summa finansnetto	-366	-433

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 -73 Mkr (85). Av beloppet avser -73 Mkr (85) räntederivat. Se även i not 21.

NOT 10. SKATTER

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är för 2018 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.

I juni 2018 beslutade Riksdagen att godkänna förslaget till ändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag beaktas. Vidare sänks bolagsskatten i två steg från dagens 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. För Kungsleden påverkas avsättningen för uppskjuten skatt 2018 positivt med 128 Mkr med anledning av sänkningen av bolagsskatten. Effekterna av ränteavdragsbegränsningsreglerna bedöms för Kungsleden bli marginella men en mindre andel av räntekostnaderna kommer inte att kunna yrkas avdrag för samtidigt som en lägre skattesats minskar skattekostnaden. Vid stigande räntenivåer kan effekterna av de nya reglerna innebära att ränteavdragen inte kan utnyttjas i samma utsträckning, vilket kan leda till en något ökad skattekostnad.

Betald skatt har 2018 uppstått främst i köpta dotterbolag som inte har koncernbidragsrätt första året. Andra begränsningar att i ett bolag kvitta skattepliktiga vinster mot tidigare skattemässiga förluster i andra bolag finns exempelvis beroende på när förlusterna uppstått, tidpunkt för när vinstgivande bolag har förvärvat och eventuella fusioner. Inrullade underskott 2019 uppgår till 2 098 Mkr. Sammantaget bedöms att den aktuella skatten kommer att vara låg de närmaste åren.

Skatteberäkning, Mkr	2018	2017
Förvaltningsresultat	1124	985
Skattemässigt avdragsgilla poster		
- Avskrivningar	-409	-544
- Avdrag vid ombyggnation	-404	-180
- Övriga justeringar	-10	-52
Skattepliktigt förvaltningsresultat	301	209
Försäljning fastigheter	1	202
I förtid lösta räntederivat	-214	-397
Årets skattepliktiga resultat	87	14
Ökat/minskat underskott	-76	-12
Skattepliktigt resultat	11	2
Skatt att betala, 22%¹	-2	0

¹ Den aktuella skatten uppgick till -2 Mkr (-0), vilket innebar en effektiv skatt att betala som understeg 1 procent (<1) av resultat före skatt.

Skattemässiga underskott, Mkr	2018	2017
Underskott vid årets början	-2 174	-2 178
Ökat/minskat underskott årets verksamhet	76	12
Underskott i köpta bolag vid fastighetsförvärv	-	-8
Underskott vid årets slut	-2 098	-2 174

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2018	2017
Aktuell skatt	-2	0
Uppskjuten skatt	-596	-575
Redovisad skatt	-598	-575

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2018	2017
Resultat före skatt	2 653	2 481
Skatt 22 %	-584	-546
Försäljningar av fastigheter	-80	-43
Justerade skattemässiga värden tidigare år	-62	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1	14
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Ny skattesats	128	-
Redovisad skatt	-598	-575

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2018, Mkr	18-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	18-12-31
Tillgångar				
Underskottsavdrag	478	-46	-	432
Finansiella instrument	38	-32	-	6
Övrigt	5	-2	-2	1
Uppskjuten skatt - tillgångar	521	-80	-2	439
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-521	80	2	-439
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
Skulder				
Fastigheter	-1 854	-516	40	-2 331
Uppskjuten skatt - skulder	-1 854	-516	40	-2 331
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	521	-80	-2	439
Uppskjuten skatteskuld	-1 333	-596	38	-1 892

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

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 kommande nominella skattesatser 21,4 procent respektive 20,6 procent och när realisering förväntas ske, det vill säga före eller efter den sista sänkningen 2021. Skattesatsen har utifrån detta beräknats till 20,6 procent då de närmaste två årens portföljsoptimering-/fastighetsförsäljningar till viss del motsvarar förbrukade underskott samt att derivaten närmsta två åren beräknas ha ett ränteutflöde medan efterföljande år ett positivt ränteutflöde. Ett undantag från bokföring utifrån skattesatsen 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 Kungsledens fastigheter uppgick per 31 december 2018 till 18 987 Mkr. Ett bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån tillämpning av gällande redovisningsstandarder, se avsnitt substansvärdering i not 16.

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

	2018		2017	
	Mkr	kr/aktie ¹	Mkr	kr/aktie ¹
RESULTAT PER AKTIE				
Årets resultat	2 055	9,41	1 906	9,03
FÖRVALTNINGSRESULTAT				
Årets resultat	2 055		1 906	
Återläggning:				
Skatt	598		575	
Värdeförändring fastighet	-1 619		-1 417	
Värdeförändring derivat	73		-85	
Resultat från fastighets försäljning	16		6	
Förvaltningsresultat	1 124	5,15	985	4,66
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	1 124	5,15	985	4,66
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-67	-0,31	-46	-0,22
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 057	4,84	939	4,45

¹ Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr/aktie.

Utestående antal aktier uppgår per 31 december 2018 till 218 403 302 (218 403 302) och genomsnittligt antal aktier för perioden januari-december 2018 uppgick till 218 403 302 (211 171 694).

NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Immateriella tillgångar	
	18-12-31	17-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	13	13
Årets aktiveringar	5	0
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	18	13
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-4	-1
Årets avskrivning	-2	-3
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-6	-4
Redovisat värde vid årets slut	11	9

Immateriella tillgångar utgörs av utvecklingskostnader affärsstödssystem.

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	18-12-31	17-12-31
Redovisat värde vid årets början	30 974	29 533
Köp	1 836	790
Investeringar i ägda fastigheter	1 300	925
Redovisat värde i sålda fastigheter	-1 032	-1 692
Orealiserade värdeförändringar ¹	1 619	1 417
Redovisat värde vid årets slut	34 697	30 974

Mkr	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Alla fastigheter
Fastigheter vid årets ingång	21 289	5 787	2 122	1 776	30 974
Köp	1 722	0	0	114	1 836
Investeringar i ägda fastigheter	998	119	172	11	1 300
Redovisat värde sålda fastigheter	-79	-884	-69	0	-1 032
Orealiserade värdeförändringar ¹	1 491	219	-129	38	1 619
Fastigheter vid årets utgång	25 422	5 241	2 096	1 939	34 697

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

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Interna värderingar av alla fastigheter har genomförts per 31 december 2018 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

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

Värderingsmetod

Kungsleden redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande 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%	+294/-294
Direktavkastningskrav	+/-0,1%	-529/+549

Vid värderingen av fastigheterna tillämpar Kungsleden 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 Kungsledens 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 4,2-9,0 procent.

Per fastighetskategori	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Kontor	25 422	5,2	4,2-7,75
Industri/lager	5 241	6,6	5,4-9,0
Handel	2 096	6,1	5,25-7,25
Övrigt	1 939	5,0	4,25-7,5
Summa	34 697	5,5	4,2-9,0

Per segment	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Stockholm	14 153	5,0	4,2-8,0
Göteborg	3 225	6,0	4,3-7,25
Malmö	4 048	5,5	4,25-7,25
Västerås	5 821	6,1	5,25-9,0
Regionstäder och övrigt	4 554	6,2	5,5-8,25
Projektfastigheter	2 897	4,9	4,25-6,75
Summa	34 697	5,5	4,2-9,0

Mkr	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Värderade fastigheter	Ej externt värderade	Alla fastigheter
Redovisat värde	25 422	5 241	2 096	1 939	34 697		34 697
Extern värdering	24 856	5 074	2 203	1 958	34 091		

NOT 14. INVENTARIER

Mkr	18-12-31	17-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	12	23
Köp	4	4
Försäljningar/utrangeringar	-3	-15
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	13	12
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-5	-14
Försäljningar/utrangeringar	-1	12
Årets avskrivningar	-2	-3
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-8	-5
Redovisat värde vid årets slut	5	7

NOT 15. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	18-12-31	17-12-31
Redovisat värde vid årets början	12	12
Valutakursförändringar	0	0
Återbetalningar	-8	-
Redovisat värde vid årets slut	4	12

Återbetalningarna 2018 avser en säljarrevers från försäljning av sju fastigheter som skedde 2016. Reversen är i sin helhet återbetald under 2018.

NOT 16. EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 91 001 376 kronor och antal aktier till 218 403 302 stycken. 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.

Substansvärde	18-12-31		17-12-31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital	15 767	72,19	14 192	64,98
Återläggning				
Derivat	34	0,16	171	0,78
Uppskjuten skatteskuld	1 892	8,66	1 333	6,10
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	17 694	81,01	15 696	71,87
Avdrag				
Verkligt värde derivat	-35	-0,16	-171	-0,78
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt ¹	-260	-1,19	-100	-0,46
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	17 399	79,66	15 426	70,63

¹ Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt har beräknats utifrån en diskonteringsränta om 3 procent på förväntade kassaflöden. Underskottsavdragen antogs realiseras under de kommande 5 åren med en nominell skatt om 21,4 procent fram till och med 2020 och där-efter 20,6 procent, vilket ger ett nuvärde på uppskjuten skattefordran om 20 procent. De temporära skillnaderna avseende fastigheter beräknas realiseras under 50 år där 10 procent säljs via fastighetsförsäljningar med en nominell skatt om 22 procent och 90 procent säljs via bolag där köparens skatteavdrag beräknas uppgå till 5,5 procent, vilket totalt ger ett nuvärde för uppskjuten skatt om 3,7 procent. De temporära skillnaderna avseende derivat beräknas realiseras under avtalens löptid (upp till 5 år), vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21,7 procent.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Ökning av aktiekapitalet, kr	Akkumulerat aktiekapital, kr
1997	Bolaget bildas	1 000	1 000	100	100 000	100 000
1997	Split 20:1	19 000	20 000	5	-	100 000
1997	Nyemission	230 000	250 000	5	1 150 000	1 250 000
1997	Skuldebrev med optionsrätt till nyteckning	-	250 000	5	-	1 250 000
1997	Nyemission	3 750 000	4 000 000	5	18 750 000	20 000 000
1998	Nyemission	2 400 000	6 400 000	5	12 000 000	32 000 000
1998	Konvertibla förlagsbevis	-	6 400 000	5	-	32 000 000
1999	Split 2:1	6 400 000	12 800 000	2,50	-	32 000 000
1999	Konvertibla förlagsbevis	2 758 620	15 558 620	2,50	6 896 550	38 896 550
1999	Nyemission	3 000 000	18 558 620	2,50	7 500 000	46 396 550
2000	Nyemission	400 000	18 958 620	2,50	1 000 000	47 396 550
2005	Split 2:1	18 958 620	37 917 240	1,25	-	47 396 550
2005	Nyemission	7 583 448	45 500 688	1,25	9 479 310	56 875 860
2006	Split 3:1	91 001 376	136 502 064	0,42	-	56 875 860
2007	Split 2:1	136 502 064	273 004 128	0,21	-	56 875 860
2007	Inlösen av aktier	-136 502 064	136 502 064	0,21	-28 437 930	28 437 930
2007	Fondemission	-	136 502 064	0,42	28 437 930	56 875 860
2014	Nyemission	45 500 688	182 002 752	0,42	18 958 620	75 834 480
2017	Nyemission	36 400 550	218 403 302	0,42	15 166 896	91 001 376

NOT 17. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	18-12-31		17-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut	9 204	9 204	11 077	
Obligationslån (ej säkerhetstäckta)	6 082	6 082	1 950	
Övrig upplåning	1 596	1 596	2 126	
Räntederivat				
Ränteswappar, 7 450 (8 220)	30	30		171
Summa lån och derivat	16 912		15 153	

Kungsleden bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Förfallotidpunkt banklån och övrig upplåning	18-12-31		17-12-31	
	Nominellt belopp	Andel, %	Nominellt belopp	Andel, %
2018			2 157	12,5
2019	1 682	8,9	3 429	19,8
2020	5 105	26,9	6 286	36,4
2021	2 892	15,2	1 842	10,7
2022	2 500	13,2		
2023	1 592	8,4		
2024	1 660	8,7		
2026	630	3,3	630	3,6
2027	1 594	8,4	1 594	9,2
2036	1 340	7,1	1 340	7,8
Summa	18 996	100,0	17 278	100,0
Ej utnyttjade krediter	-2 114		-2 125	
Summa utnyttjade krediter	16 882		15 153	

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Mkr	2017	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2018
			Förvärv	Valutaomräkningar	Verkligt värde förändringar	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10 150	-946	-	-	-	9 204
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	927	-927	-	-	-	0
Derivat	171	-214	-	-	73	30
Övriga långfristiga räntebärande skulder	3 096	3 150	-	-	-	6 246
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	980	452	-	-	-	1 432
Summa lån och derivat	15 324	1 515	-	-	73	16 912

NOT 18. AVSÄTTNINGAR

Mkr	18-12-31	17-12-31
Avsättningar vid årets början	12	12
Återförda outnyttjade belopp	-7	-
Avsättningar vid årets slut	5	12

Mkr	18-12-31	17-12-31
Hysesgaranti	-	7
Övrigt	5	5
Summa	5	12

Mkr	18-12-31	17-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	5	-
Förfaller till betalning mellan ett till fem år	-	7
Förfaller till betalning senare än fem år	-	5
Summa	5	12

Koncernen har checkräkningskrediter om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjade till någon del vid årsskiftet 2018 eller 2017.

Odiskonterade kassaflöden över finansiella skulder och derivat

År	Förfall krediter ¹	Räntebetalning krediter	Förfall derivat	Räntebetalning derivat
2019	1 432	262		29
2020	3 241	255		33
2021	2 892	253		5
2022	2 500	192	2 000	-15
2023	1 592	175	3 000	-14
2024	1 660	148	1 450	-19
2025		134	1 000	-10
2026	630	129		
2027	1 594	86		
2036	1 340	382		
Summa	16 882	2 017	7 450	10

¹ Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga.

NOT 19. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 10 Mkr (12) ej betalda köpeskillingar. Fastigheterna var vid årets slut ej frånträdta.

NOT 20. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	18-12-31	17-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	2 246	2 591
Förfaller till betalning ett till fem år	11 885	9 682
Förfaller till betalning senare än fem år	3 564	3 564
Summa	17 696	15 837

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

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar och skulder för jämförelseåret 2017, värderade enligt IAS 39, presenteras i nedan tabell enligt IFRS 9 klassificeringskategorier. Förändringen från IAS 39 till IFRS 9 har med-

fört omklassificering av kund- och lånefordringar samt övriga skulder till kategorin finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen föregående år fortsätter under IFRS 9 att klassificeras och värderas till verkligt värde via resultat.

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Långfristiga fordringar	-	-	4	12	4	12
Kundfordringar	-	-	26	20	26	20
Övriga fordringar	-	-	27	90	27	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	41	36	41	36
Derivat	4	-	-	-	4	-
Summa	4	-	98	158	102	158
Räntebärande skulder ¹	-	-	16 882	15 153	16 882	15 153
Leverantörsskulder	-	-	283	235	283	235
Övriga skulder	-	-	87	12	87	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	60	42	60	42
Derivat	34	171	-	-	34	171
Summa	34	171	17 312	15 442	17 346	15 613

¹ Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga.

VÄRDERING

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av de redovisade nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna. Bedömning har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom likvida medel där motparten har kreditriskbetyget AA-.

Hyresfordringar om 14 Mkr som avskrivits under rapportperioden omfattas av efterlevnadsåtgärder.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel. Kungsleden tillämpar en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Finansiella tillgångar och skulder exklusive derivat 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 -30 Mkr (-171 netto).

Verkligt värde på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde 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 -3 Mkr (-5).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	18-12-31	17-12-31
Skulder vid årets början	15 153	16 511
Upptagna lån	5 330	2 944
Amortering	-3 602	-4 302
Skulder vid årets slut	16 882	15 153

NOT 22. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	18-12-31	17-12-31
Fastighetsinteckningar	10 713	14 255
Aktier i dotterbolag	1 968	3 987
Summa	12 681	18 242

Säkerheterna är främst ställda för banklån. I låneavtal kan kovenanter finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Eventualförpliktelser, Mkr	18-12-31	17-12-31
Övriga garantier och åtaganden	20	20
Summa	20	20

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

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2018	2017
Av- och nedskrivningar	5	11
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	-8	0
Ökning (+)/ minskning (-) av ränteskuld	10	-10
Summa	7	1
Räntor, Mkr	2018	2017
Erhållna räntor	1	1
Erlagda räntor	-301	-408
Köp av dotterföretag, Mkr	2018	2017
<i>Köpta tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 836	790
Rörelsefordringar	6	3
Likvida medel ¹	6	9
Summa tillgångar	1 849	802
Uppskjuten skatt	0	0
Räntebärande skulder	0	0
Rörelseskulder	30	27
Summa avsättningar och skulder	30	27
Erlagd likvid aktier	856	355
Erlagd likvid återbetalning lån	963	421
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-6	-9
Påverkan på likvida medel köpta bolag	1 813	766
Försäljning av dotterföretag, Mkr	2018	2017
<i>Sålda tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	760	1 617
Rörelsefordringar	1	5
Likvida medel	0	2
Summa tillgångar	761	1 624
Uppskjuten skatt	53	73
Rörelseskulder	22	93
Summa avsättningar och skulder	76	166
Erhållen köpeskillning aktier	548	1 017
Erhållen likvid amortering lån	136	440
Erhållen köpeskillning	685	1 458
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	0	-1
Påverkan på likvida medel helägda dotterföretag	685	1 456

¹ I likvida medel ingår kassa och bank samt eventuella likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

NOT 24. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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 2019 frånträdde 15 handels- och kontorsfastigheter i Eskilstuna. Köpeskillingen uppgår till cirka 700 Mkr före avdrag för latent skatt. Frånträdet innebär att Kungsleden lämnar Eskilstuna kommun.

Kallebäck 2:11 i Göteborg tillträdde i januari 2019. Kallebäck 2:7 och Kallebäck 2:9 är sedan början av 2018 tillträdde.

Resultaträkning - moderbolaget

Mkr	Not	2018	2017
Koncerninterna intäkter		0	3
Administrationskostnader	2,3	-34	-37
Rörelseresultat		-34	-34
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag ¹	4	386	37
Ränteintäkter och liknande poster	4	328	737
Räntekostnader och liknande poster	4	-251	-180
Resultat före skatt		429	560
SKATT			
Uppskjuten skatt	5	-43	-214
Årets resultat		386	346

Rapport över totalresultat - moderbolaget

Mkr	2018	2017
Årets resultat enligt resultaträkningen	386	346
Årets totalresultat	386	346

Kommentarer till moderbolagets resultaträkning

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 386 Mkr (346).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 623 716 851
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	386 119 991
Totalt	8 143 384 007

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna om 2,40 kronor per aktie	524 167 925
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 485 668 917
Totalt	8 143 384 007

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 2,40 kronor per aktie för verksamhetsåret 2018.

Soliditeten på 37 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 2018 till 35 procent.

Per 31 december 2018 uppgick den disponibla likviditeten inklusive utnyttjade krediter till 720 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 2019.

Balansräkning - moderbolaget

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	3 018	3 998
Uppskjuten skattefordran	5	194	237
Andra långfristiga fordringar	7	2	2
Summa anläggningstillgångar		3 214	4 237
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		18 802	14 433
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13	8
Kassa och bank		470	291
Summa omsättningstillgångar		19 286	14 733
SUMMA TILLGÅNGAR		22 500	18 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (218 403 302 andelar)		91	91
		91	91
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 623	4 757
Överkursfond		3 134	3 134
Årets resultat		386	346
		8 143	8 237
Summa eget kapital		8 234	8 328
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2	2
Summa avsättningar		2	2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån		5 100	1 950
Derivat		35	171
Summa långfristiga skulder	9-11	5 135	2 121
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga räntebärande skulder		1 432	980
Leverantörsskulder		2	3
Skulder till koncernföretag		7 534	7 520
Övriga skulder		120	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	41	16
Summa kortfristiga skulder	10, 11	9 129	8 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 500	18 970

Kommentarer till moderbolagets balansräkning

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 3 018 Mkr (3 998). Väsentliga fordringar och skulder till koncernföretag fanns även, vilket netto var en fordran på 11 268 Mkr (6 913).

Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 8 234 Mkr (8 328), vilket gav en soliditet om 37 procent (44).

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	
Ingående eget kapital 2017-01-01	76	1 549	5 195	6 820
Årets resultat	-	-	346	346
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare	-	-	346	346
Utdelning	-	-	-437	-437
Nyemission	15	1 584	-	1 599
Summa transaktioner med bolagets ägare	15	1 584	-437	1 162
Utgående eget kapital 2017-12-31	91	3 134	5 104	8 328
Ingående eget kapital 2018-01-01	91	3 134	5 104	8 328
Årets resultat	-	-	386	386
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare	-	-	386	386
Utdelning	-	-	-480	-480
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-480	-480
Utgående eget kapital 2018-12-31	91	3 134	5 010	8 234

Rapport över kassaflöden - moderbolaget

Mkr	Not 13	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		429	560
Utdelningar som ej reglerats		-750	-
Erhållna koncernbidrag		-93	-487
Nedskrivningar koncernföretag		1 950	452
Likvidationsresultat		2	497
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		-136	-482
Ränteintäkt, ej erhållen		-	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 402	512
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 535	-1 991
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-967	-207
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		-3 100	-1 686
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av koncernföretag		37	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		37	-
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		-	1 599
Upptagna lån		3 820	1 350
Amortering av lån		-218	-573
Utdelning		-360	-437
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 242	1 939
Årets kassaflöde		179	253
Likvida medel vid årets början		291	38
Likvida medel vid årets slut		470	291

Moderbolaget – noter

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 provas löpande för nedskrivningsbehov.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagets genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

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 lätttnadsregel 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 eventualförpliktelser.

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.

Anticiperad 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 moderbolagets 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	2018	2017
Personalkostnader	-19	-25
Övriga rörelsekostnader	-15	-12
Summa	-34	-37

Administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informations-teknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning.

Av administrationskostnaderna om 34 Mkr (37) utgör personalkostnader den största posten, 19 Mkr (25), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter.

Arvode till revisorer uppgår under 2018 till 4 Mkr. Revisionskostnad för övriga koncernbolag har vidarefakturerats.

NOT 3. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantal anställda	2018	Andel kvinnor, %	2017	Andel kvinnor, %
Sverige	3	67	3	67
Summa	3	67	3	67

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, tkr	2018		2017	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, vd och vvd	14 233	7 717	17 254	6 939
(varav pensionskostnader)		(2 753)		(2 770)
Summa	14 233	7 717	17 254	6 939
		(2 753)		(2 770)

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämman 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 finansiella poster, Mkr	2018	2017
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	328	652
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	328	652
Räntekostnader övriga företag	-174	-180
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-174	-180
Derivat redovisade enligt lägsta värdets princip	-77	85
Utdelningar	2 241	499
Erhållna koncernbidrag	93	487
Resultat från avyttring av andelar	2	-497
Nedskrivningar dotterföretag	-1 993	-459
Återförda nedskrivningar dotterföretag	43	7
Summa	309	122
Summa resultat från finansiella poster	463	594

NOT 5. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2018	2017
Uppskjuten skatt	-43	-214
Redovisad skatt	-43	-214
Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2018	2017
Resultat före skatt	429	560
Skatt 22 %	-94	-123
Utdelningar från koncernföretag	493	110
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	-429	-100
Avyttring av andelar	-	-110
Övrigt	-	9
Effekt av förändrad skattesats	-13	-
Redovisad skatt	-43	-214

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	199	-13	186
Finansiella instrument	37	-30	7
Övriga temporära skillnader	1	0	1
Summa	237	-43	194

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Direktägda dotterbolag org nr/säte-land	Antal andelar	Andel % ¹	Bokfört värde, Mkr	
			18-12-31	17-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	453	469
Realia AB, 556639-7419, Stockholm ²	0	0	-	1503
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Stockholm	1 000	100	38	66
Kungsleden Äldre B AB, 556635-1366, Stockholm	1 000	100	-	23
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	131	119
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Stockholm	1 000	100	1 159	1 351
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844-2957, Stockholm	50 000	100	869	95
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	-	-
Kungsleden Balsberget AB, 556919-3013, Stockholm	50 000	100	1	1
Kungsleden Vegaholding AB, 556919-3047, Stockholm	50 000	100	135	135
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968-3187, Stockholm	500	100	17	17
Kungsleden Grönberget Holding AB, 556990-0805, Stockholm	500	100	3	3
Kungsleden Grönberget AB, 556989-0410, Stockholm	500	100	116	116
Kungsleden Tegel AB, 559025-8298, Stockholm	500	100	17	17
Kungsleden Holdmix 3 AB, 559007-2665, Stockholm	500	100	-	-
Kungsleden Holdmix 4 AB, 559055-4431, Stockholm	500	100	1	1
Kungsleden Lustfarm AB, 556654-9720, Stockholm	1 000	100	78	78
Kungsleden Isskrapan AB, 559084-5870, Stockholm	500	100	-	4
Summa			3 018	3 998

¹ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

² Likviderad under 2018.

NOT 6. ANDELAR I KONCERNBOLAG

Mkr	18-12-31	17-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	12 016	12 381
Köp	-	0
Avyttring av andelar	-4 867	-906
Aktieägartillskott	1 006	541
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	8 155	12 016
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-8 018	-7 843
Återförda nedskrivningar	43	7
Årets nedskrivningar	-1 993	-459
Avyttrade andelar	4 831	277
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-5 137	-8 018
Redovisat värde vid årets slut	3 018	3 998

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	18-12-31	17-12-31
Fordringar vid årets början	2	1 833
Omföring till kortfristig fordran	-	-1 831
Summa	2	2

NOT 8. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	18-12-31	17-12-31
Förutbetalda kostnader	13	8
Summa	13	8

NOT 9. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har nio (tre) 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 2018 eller 2017.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	18-12-31		17-12-31	
	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp
2017				
2018			980	
2019	1 432		600	1 000
2020				2 770
2021	2 400		1 350	1 450
2022	2 500	2 000		3 000
2023	200	3 000		
2024		1 450		
2025		1 000		
Summa	6 532	7 450	2 930	8 220

NOT 10. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Andra långfristiga fordringar	2	2	-	-	2	2
Fordringar hos koncernföretag	18 802	14 433	-	-	18 802	14 433
Övriga fordringar	-	1	-	-	-	1
Summa tillgångar	18 804	14 436	-	-	18 804	14 436
Långfristiga skulder ¹	-	-	5 135	2 121	5 135	2 121
Leverantörskulder	-	-	2	3	2	3
Skulder till koncernföretag	-	-	7 534	7 520	7 534	7 520
Övriga skulder	-	-	1 552	980	1 552	980
Summa skulder	-	-	14 223	10 624	14 223	10 624

1. Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till -30 Mkr (-171). Dessa har omklassificerats från kort- till långfristiga.

Moderbolagets derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Verkligt värde på dessa derivat uppgick till -30 Mkr (-171). I koncernens not 21 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	2017	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2018
			Förvärv	Valutaomräkningar	Verkligt värde förändringar	
Derivat	171	-214	-	-	78	35
Obligationslån	1 950	3 150	-	-	-	5 100
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	980	452	-	-	-	1 432
Summa lån och derivat	3 101	3 388	-	-	78	6 567

NOT 11. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	18-12-31	17-12-31
Förfaller till betalning inom ett år ¹	9 088	8 503
Förfaller till betalning mellan två till fem år	5 100	1 950
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
Summa	14 188	10 453

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatte-skulder och undervärde derivat.

NOT 12. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Mkr	18-12-31	17-12-31
Upplupna räntekostnader		33	7
Upplupna personalkostnader		8	9
Summa		41	16

NOT 13. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Inga andra medel än kassa och bank ingår i poster likvida medel.

Räntor mm, Mkr	2018	2017
Erhållna utdelningar	2 241	499
Erhållna räntor	328	652
Erlagda räntor	-174	-179

NOT 14. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med dotterbolag, Mkr	2018	2017
Försäljning av varor/tjänster till närstående	-	3
Övrigt, t ex ränta, utdelning, koncernbidrag	2 662	1 638

Poster i balansräkningen	18-12-31	17-12-31
Fordran på koncernföretag	18 802	14 433
Skulder till koncernföretag	-7 534	-7 520

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	18-12-31	17-12-31
Aktier i koncernföretag	150	2 106
Summa	150	2 106

NOT 16. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser	18-12-31	17-12-31
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	12 794	16 602
Summa	12 794	16 602

NOT 17. VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kronor:

Balanserade vinstmedel	4 623 716 851
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	386 119 991
Totalt	8 143 384 007

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kronor:

Utdelning till aktieägarna om 2,40 kronor per aktie	524 167 925
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 485 668 917
Totalt	8 143 384 007

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 15 mars 2019



Charlotte Axelsson
Styrelseordförande



Ingaliill Berglund
Styrelseledamot



Jonas Bjuggren
Styrelseledamot



Liselotte Hjorth
Styrelseledamot



Ulf Nilsson
Styrelseledamot



Charlotta Wikström
Styrelseledamot



Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2019
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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 57-65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-55 samt 66-99 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 2018 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 2018 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 57-65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för 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 revisorssed 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 2018 till 34 697 Mkr och värdeförändringarna till 1 603 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 98 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2018. 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 överväganden 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 1-51, 56 samt 103-128. 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 revisionssed 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. Risken 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 betryggande sätt. 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 betryggande sätt.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 57–65 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 revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar 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 26 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2016.

Stockholm den 18 mars 2019
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

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 för 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 totala fastighetskostnader.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Måttet syftar till att underlätta bedömningen av möjliga hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta. Beräknas som hyresintäkter före rabatter 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.

GENOMSNISSLIG ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

Kallhyra plus fasta tillägg.

SNITTHYRA, KR PER KVM

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

UTHYRINGSBAR YTA

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

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 samt 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.

BELÄNINGSGRAD

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 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 (3,7 procent) istället för bokförd, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL PER AKTIE

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

ORDLISTA

FASTIGHETSKOSTNADER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

KATEGORI

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

KLUSTER

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

KONTRAKTSVÄRDE

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

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra utveckling. Klassificering av en enskild fastighet som projektfastighet sker kvartalsvis vilket kan påverka jämförelsen mellan olika perioder. Om en fastighet byter klassificering mellan projektfastighet och förvaltningsfastighet påverkas inte jämförelseperioden.

SEGMENT

Med Stockholm avses Storstockholm, med Göteborg avses Storgöteborg och med Malmö avses Stormalmö.

SNITTRÄNTA

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för fastigheterna jämfört med närmast föregående rapportperiod.

UNDERHÅLL

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





FÖRDJUPAD HÅLLBARHETS- INFORMATION

Fördjupad hållbarhetsinformation (GRI-index och EPRA)

Kungsledens hållbarhetsredovisning sammanfattar hållbarhetsarbetet under 2018 och utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Den har upprättats enligt GRIs (Global Reporting Initiatives) Standards nivå Core med hänsyn till branschtillägget för bygg- och fastighetsbranschen (Construction & Real Estate Sector Supplement CRESSE) och EPRA:s (European Public Real Estate Association) rekommendationer sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting). I detta avsnitt avges fördjupad hållbarhetsinformation och kompletterar den information som tagits upp tidigare i årsredovisningen. Avsnittet omfattar även Kungsleden COP till Global Compact som möter nivå Active.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Kungsleden arbetar med särskilt fokus på fem områden som identifierats genom en väsentlighetsanalys vilken genomfördes under 2015. Redovisningens innehåll utgår från dessa områden. Väsentlighetsanalysen utgjordes av en konkurrensanalys och bedömning av Kungsledens 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 utifrån dessa.

Väsentlighetsanalysens relevans undersöktes under 2017 genom forskningsprojektet "KPI2030: Framtidens Hållbara Fastigheter" som genomfördes tillsammans med Stockholms Stads Forum för Hållbara Städers medlemmar samt forskare vid Mälardalens Högskola, Luleå Tekniska Högskola och University of Richmond. Inom projektet identifierades sju huvudområden som kan kopplas till hyresgästernas intresse för hållbarhet i sina lokaler. I slutet av 2018 gjordes en uppdatering av väsentlighetsanalysen. Den genomfördes genom att aktieägare, investerare, finansanalytiker och ett stort antal hyresgäster besvarade en enkät. Därefter genomfördes en workshop baserad på enkätsvaren. Vid workshopen deltog representanter från förvaltningsverksamheten, juridik, HR, teknik, ekonomi och hållbarhet. Kungsleden kommer att arbeta vidare med resultatet under 2019.

Tabellen bredvid visar Kungsledens väsentliga hållbarhetsfrågor. I tabellen redovisas också vilka policyer vi tillämpar för styrning av vårt arbete inom dessa områden.

Kungsledens väsentliga hållbarhetsfrågor

Kungsledens väsentliga hållbarhetsfrågor	Styrning
Energi	Hållbarhetspolicy och -strategi
Utsläpp	Hållbarhetspolicy och -strategi
Miljöpåverkan från produkter och tjänster	Hållbarhetspolicy och -strategi
Markförorening och sanering	Hållbarhetspolicy och -strategi
Märkning av produkter och tjänster	Hållbarhetspolicy och -strategi Verksamhetsplanen
Anti-korruption	Inköppolicy Riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder Riktlinjer för bisysslor och jäv
Leverantörsbedömning av arbetsvillkor	Uppförandekod för leverantörer
Mångfald och jämställdhet	Jämställdhets- och mångfaldspolicy
Kompetensutveckling för anställda	Kompetensutvecklingspolicy
Anställdas hälsa och säkerhet	Arbetsmiljöpolicy Alkohol- och drogpolicy
Kunders hälsa och säkerhet	Hållbarhetspolicy och -strategi
Ekonomiskt resultat	Verksamhetsplanen



GRI komplement

ORGANISATIONSPROFIL

102-8 Information om anställda

	Enhet	2016	2017	2018
Totalt antal anställda	st	102	110	107
-Varav kvinnor	st	54	56	56
Antal tillsvidareanställda	st	52	54	55
-Varav heltid	st	52	53	54
-Varav deltid	st	0	1	2
Antal visstidsanställda	st	2	2	1
-Varav män	st	48	54	51
Antal tillsvidareanställda	st	47	54	51
-Varav heltid	st	47	53	51
-Varav deltid	st	0	1	0
Antal visstidsanställda	st	1	0	0

102-40 Intressentgrupper

102-42 Identifiering och urval av intressenter

102-43 Organisationens metod för intressentdialog

102-44 Frågor som lyfts fram av intressenterna

I tabellen nedan 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.

Intressentgrupp	Viktiga frågor	Dialoger under året
Ägare, investerare och analytiker	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig stabil affärsmodell, mål och strategi Finansiering Tillväxt Resultat Hållbarhet och bolagsstyrning Informationsgivning 	<ul style="list-style-type: none"> Årsstämma Nyemission Regelbundna möten Löpande kontakter Kapitalmarknadsdag Årsredovisning
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Möjligheter till utbildning och kompetensutveckling Lön och förmåner Balans mellan arbete och fritid Mångfald Struktur och verktyg Hälsa och säkerhet Kundservice Affärsetik 	<ul style="list-style-type: none"> Årligt utvecklingssamtal och lönesamtal Löpande dialoger med närmaste chefer Nöjd medarbetarundersökning Personalkonferens
Samhället	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktighet Energi och miljöeffektivitet Innovation Närsamhället Tillgänglighet och säkerhet Antikvariska och arkitektoniska värden Ett levande närsamhälle Mångfald och arbetstillfällen 	<ul style="list-style-type: none"> Kontakter med näringsliv och beslutsfattare Uppdateringar på hemsida
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig och stabil partner Kundservice Energianvändning Affärsetik Arbetsmiljörisker 	<ul style="list-style-type: none"> Löpande kontakt Utförda revisioner och samtal om utfall Förtydligande av krav i upphandling enligt Kungsledens mallar gentemot leverantörer
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> Ändamålsenliga lokaler Stabil hyresvärd Tillgänglighet Affärsetik Hälsosamma och säkra lokaler Kostnadseffektivitet Energianvändning Avfallshantering Utsläpp Kundservice 	<ul style="list-style-type: none"> Löpande kontakter Träffar under året Hemsidan

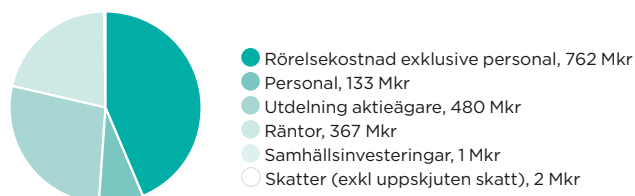
Specifika upplysningar

EKONOMI

201-1 Genererat och distribuerat ekonomiskt värde

Direkt tillskapat värde uppgick till 3 390 Mkr och behållet ekonomiskt värde uppgick till 1 645 Mkr under 2018. Alla företag har en direkt påverkan på samhällsekonomi genom exempelvis utbetalningar till affärspartners, skatter samt lön, pension och sociala avgifter för bolagets anställda. Diagrammet nedan visar hur Kungslidens intäkter under 2018 har fördelats på olika intresstgrupper.

VÅRT BIDRAG TILL SAMHÄLLET 2018, TOTALT 1 745 MKR



ENERGI

G4-CRE1 Energiprestanda i byggnader och G4-CRE3 - Utsläppsintensitet i byggnader

Årets utfall

Inköpt energi per kvm	193 kWh/kvm
Inköpt energi exklusive vidarefakturerad energi till HG	139 kWh/kvm
Utsläpp per kvm	8,1 kg CO ₂ /kvm

UTSLÄPP

305-1 och 2 Direkta och indirekta växthusgasutsläpp

Växthusgasutsläpp per scope (ton CO₂E)

	2015	2016	2017	2018
Scope 1	226	129	97	54
Scope 2	17 517	16 383	13 668	15 227
Scope 3	n/a	n/a	n/a	34

Sedan 2018 leasar Kungsliden samtliga tjänste- och förmånsbilar. Detta påverkar redovisningen. Utsläppen från tjänste- och förmånsbilar redovisas nu som scope 3, i stället för som tidigare som scope 1. Tåg- och flygresor köps in via resebyrå och redovisas, som scope 3, från och med 2018.

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Olja som köps in av Kungsliden 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 ₂ /MWh. Källa: SCB, Omräkning av SCBs energistatistik till koldioxidutsläpp, 2009-05-29 v.2
Scope 2	El som köps in av Kungsliden 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.	Ursprungsmärkt förnybar el: 4 g CO ₂ /kWh. Källa: Göteborg energi
Scope 2	Fjärrvärme som köps in av Kungsliden 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.
Scope 3	Tjänsteresor med leasade 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 registreringsbevisets uppgifter om utsläpp per kilometer. Källa: Transportstyrelsen
Scope 3	Tjänsteresor med tåg och flyg.	Tåg- och flygresor bokas via resebyrå. Källa: Big Travel	

MARKFÖRORENINGAR OCH SANERING

G4-CRE5 Förerenad och sanerad mark

Under 2018 har Kungsliden fortsatt 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. Kungsliden har inga föreläggande om sanering av förorenad mark. Ingen av fastigheterna i portföljen är idag klassad i kategori 1.

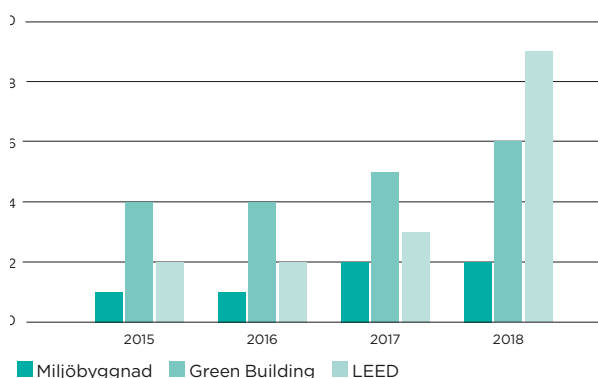
MÄRKNING AV PRODUKTER OCH TJÄNSTER

G4-CRE8 Antal och andel miljöcertifierade fastigheter

Kungsliden har de senaste åren arbetat med olika miljöklassningssystem beroende på vilket system som passar för respektive byggnad. I nuläget finns LEED-klassade fastigheter i Kungslidens bestånd i både nyproduktion och existerande byggnader samt byggnader certifierade enligt Miljöklassad

byggnad Silver och EU:s Green Building. Totalt är 14 fastigheter certifierade då flera har dubbla certifieringar. Andel av värdet är 17 procent jämfört med förra årets 10 procent. Mer information redovisas på sidorna sid 30-31.

ANTAL MILJÖKLASSIFICERADE FASTIGHETER



ANSTÄLLDAS HÄLSA OCH SÄKERHET**403-2 Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador, olyckor och sjukdomar**

	Enhet	2016	2017	2018
Totalt antal förlorade arbetsdagar pga oförmåga att arbeta (tex sjukfrånvaro, men även eventuell annan typ av frånvaro utöver "normal", dvs som inte utgörs av tex helger, semester, tjänstledighet, föräldraledighet etc.)	dagar	4 230	5 549	6 803
Dagar av ovanstående som avser kvinnor	dagar	3 298	4 694	4 708
-Varav långtidssjukfrånvaro	dagar	755	2 227	2 633
Dagar av ovanstående som avser män	dagar	932	855	2 095
-Varav långtidssjukfrånvaro	dagar	0	0	1 312
Totalt antal planerade arbetade dagar (totalt för samtliga anställda)	dagar	199 978	199 898	203 988
Dagar av ovanstående som avser kvinnor	dagar	105 061	101 705	107 172
Dagar av ovanstående som avser män	dagar	94 917	98 148	98 816

MÄNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET**102-8 Information om anställda****405-1 Sammansättning av företaget uppdelat på kön och åldersgrupp**

	Enhet	2016	2017	2018
Styrelse				
Antal kvinnor		4	5	4
-Varav under 30 år		0	0	0
-Varav 30-50 år		0	0	0
-Varav över 50 år		4	5	4
Antal män		3	2	2
-Varav under 30 år		0	0	0
-Varav 30-50 år		0	0	1
-Varav över 50 år		3	2	1
Ledning				
Antal kvinnor		5	6	6
-Varav under 30 år		0	0	0
-Varav 30-50 år		5	4	4
-Varav över 50 år		0	2	2
Antal män		5	3	3
-Varav under 30 år		0	0	0
-Varav 30-50 år		2	0	0
-Varav över 50 år		3	3	3
Övriga medarbetare				
Antal kvinnor		51	58	50
-Varav under 30 år		6	4	8
-Varav 30-50 år		39	42	33
-Varav över 50 år		6	12	9
Antal män		49	52	48
-Varav under 30 år		5	6	4
-Varav 30-50 år		28	25	27
-Varav över 50 år		16	21	17
Totalt antal		110	110	107

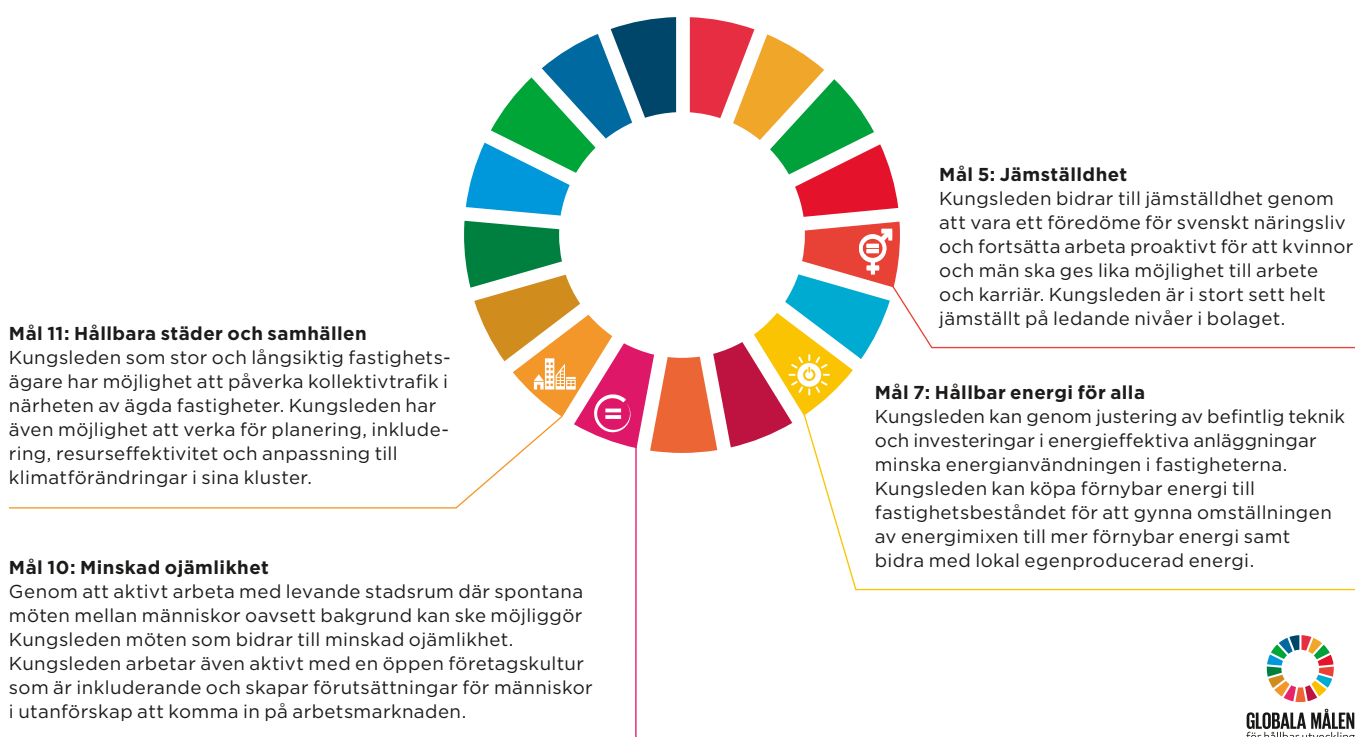
102-9 Hållbarhet i leverantörskedjan

För att bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt behöver Kungsleden anlita leverantörer av olika slag. Det totala antalet leverantörer som anlitas direkt av Kungsleden uppgår till 3 501. Dessa leverantörer har i sin tur ofta underleverantörer. Antalet är svårt att uppskatta eftersom antalet underleverantörer per leverantör varierar. De leverantörer som främst anlitas är: Serviceleverantörer, energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla), entreprenörer (främst byggentreprenörer) samt konsulter (till exempel teknik konsulter och arkitekter). Eftersom Kungsleden bedriver verksamhet i Sverige så har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige. Kungsleden ställer krav på sina leverantörer och Kungsledens Uppförandekod för leverantörer ingår som en avtalsbilaga vid inköp. Under 2018 genomfördes inga leverantörsrevisioner.

Hållbarhetsrisker

Riskområde	Riskbeskrivning	Potentiell påverkan	Potentiell risk för Kungsliden	Riskhantering
Miljö	Utsläpp av växthusgaser genom energi- användning och transporter	Risk för klimatpåverkan	Extrema väderhändelser kan leda till risk för skador på fastigheter	Kungsliden har antagit ett mål om att minska klimatpåverkan med 20% till 2023.
Miljö	Byggmaterial som innehåller hälso- och/eller miljöskadliga ämnen	Risk för hälso- och/eller miljöskador	Risk för kostnader för sanering	Kungsliden är medlemmar och använder Byggvarubedömningen för bedömning av materialval.
Inomhusmiljö	Ohälsosamma lokaler	Risk för såväl fysisk som psykisk ohälsa hos hyresgäster	Risk att inte attrahera hyresgäster eller att hyresnivån inte kan upprätthållas	Kungsliden bedriver ett aktivt arbete för hälsosamma lokaler som exempelvis god luftkvalitet och verksamhetsanpassade lokaler.
Arbetsförhållanden/ Mänskliga rättigheter	Negativ arbetsmiljö	Medarbetare upplever en negativ arbetsmiljö	Risk att tappa medarbetare och inte attrahera rätt kompetens	Kungsliden har en arbetsmiljöpolicy, en jämställdhets- och mångfaldspolicy samt en alkohol och drogpolicy med målsättningen att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett visseblåsningssystem infördes under 2018.
Leverantörsrisker	Risker vad gäller arbetsmiljö, fackliga rättigheter, miljö, anti-korruption mm	Risk för dåliga arbetsförhållanden och arbetsvillkor, miljörisk och korruptionsrisk	Förtroenderisk och risk för varumärke och bolagets ekonomi	Kungsliden har inköbspolicy samt en uppförandekod för leverantörer som är en del av avtal med entreprenörer och leverantörer. Informationsträffar arrangeras för att förtydliga och poängtera vikten av uppförandekoden.
Hälsa och Säkerhet på arbetsplatsen	Arbetsrelaterade skador och olyckor	Risk för skador och olyckor på byggarbetsplatser,	Förtroenderisk	Arbetsmiljöplaner och skyddsronder i byggprojekt.
Affärsetik/Korruption	Mutor, bestickning eller annan form	Risk att individer utsätts för negativ påverkan, samt negativ påverkan på samhället	Förtroenderisk och risk för varumärke och bolagets ekonomi	Kungsliden har ett aktivt affärsetiskt arbete med utbildningar, policies samt ett visseblåsningssystem för anonym anmälan av risker.

Kungsliden och globala målen för hållbarutveckling



Sammanställning över Kungsledens uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sidhänvisning
Övergripande	Affärsmodell	8
Miljö	Policy och miljöfrågor Risker och riskhantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	13, 45, 106, 108, 110
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	40-43, 106, 109, 110
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	41-42, 45, 106, 109, 110
Motverkande av korruption	Policy för arbete inom anti-korruption Risker och riskhantering avseende anti-korruption Mål och resultat relaterat till anti-korruption	46, 110

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Kungsleden AB (publ), org.nr 556545-1217

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 105-114 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med 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 vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 18 mars 2019
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

GRI-index

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning	Koppling till de globala målen
Allmänna upplysningar					
GRI 102: Allmänna upplysningar 2016	Organisationsprofil				
	102-1	Organisationens namn	Kungsleden Fastighets AB, organisationsnummer 556459-8612	GRI-index, sid 112	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster		Omslag insida	
	102-3	Lokalisering av huvudkontor	Stockholm, Sverige	GRI-index, sid 112	
	102-4	Länder där bolaget är verksamt	Kungsleden bedriver endast verksamhet i Sverige.	GRI-index, sid 112	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform		Sid 14-15	
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	Sverige	GRI-index, sid 112	
	102-7	Organisationens storlek, inklusive antal anställda, verksamheter, omsättning, kapital		Sid 1, 26-27, 109	
	102-8	Information om anställda	Informationen anges per den 31/12 2018, dvs ej medeltal under året. Samtliga anställda är i Sverige. Personaldata har samlats från Kungsledens HR-system.	Sid 40-43, 109	Mål 8
	102-9	Hållbarhet i leverantörskedjan		Sid 46 samt 109	
	102-10	Förändringar i organisationens storlek, struktur, ägarskap, värdekedja under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar under året.	GRI-index, sid 112	
	102-11	Hantering av försiktighetsprincipen	Kungsleden har undertecknat FN:s Global Compact, vars miljöåtagande utgörs bland annat av försiktighetsprincipen.	GRI-index, sid 112	
	102-12	Externa hållbarhetsprinciper och initiativ som organisationen stödjer	Global Compact, Global Reporting Initiative, EPRA, BREEAM, LEED, Byggvarubedömningen.	GRI-index, sid 112	
102-13	Medlemskap i organisationer	Fossilfritt Sverige, Sweden Green Buildings Council, Forum för hållbara städer, byggvarubedömningen, LEED-rådet och GRESP är sammanslutningar som Kungsleden har en aktiv roll i organisationens styrande organ.	GRI-index, sid 112		
Strategi och analys					
102-14	Vd-ord			Sid 4-5	
Etik och integritet					
102-16	Organisationens värderingar och etiska riktlinjer			Sid 40, 46	Mål 16
Styrning					
102-18	Struktur för styrning			Sid 45 och 57-61	
Intressentrelationer					
102-40	Intressentgrupper			Sid 107	
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektiva förhandlingar	Samtliga av Kungsledens anställda omfattas om kollektivavtal.		GRI-index, sid 112	Mål 8
102-42	Identifiering och urval av intressenter			Sid 106-107	
102-43	Organisationens metod för intressentdialog			Sid 106-107	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna			Sid 107	
Redovisningsmetodik					
102-45	Affärsenheter som inkluderas i redovisningen	Års- och hållbarhetsrapporten omfattar hela verksamheten om inte annat anges.		GRI-index, sid 112	
102-46	Process för att fastställa redovisningsinnehåll och avgränsningar	Principerna om intressentdeltagande, hållbarhetssammanhang, väsentlighet och fullständighet har hjälpt bolaget att definiera innehållet i rapporten.		Sid 106, 112	
102-47	Identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor			Sid 106	
102-48	Förklaringar av korrigeringar från tidigare redovisningar	Inga korrigeringar från tidigare redovisningar.		GRI-index, sid 112	
102-49	Väsentliga förändringar i redovisningen	Redovisningen av utsläpp av växthusgaser har ändrats: Sedan 2018 redovisas även Scope 3 som omfattar tjänsteresor med flyg, tåg och bil, då tjänste- och förmånsbilar leasas from 2018.		Sid 108 samt GRI-index, sid 112	
102-50	Redovisningsperiod	Kungsledens års- och hållbarhetsredovisning avser perioden 1 januari till 31 december 2018.		GRI-index, sid 112	
102-51	Datum för senaste redovisning	Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades på www.kungsleden.se den 27 mars 2018.		GRI-index, sid 112	
102-52	Redovisningscykel	Redovisningen avges årligen.		GRI-index, sid 112	

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning	Koppling till de globala målen
	102-53	Kontaktperson för redovisningen	Maria Sandell, hållbarhetsansvarig E-post: maria.sandell@kungsleden.se Telefon: 08-503 052 00 Webb: www.kungsleden.se	GRI-index, sid 113	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards		Sid 106	
	102-55	GRI-index		GRI-index, sid 113	
	102-56	Extern bestyrkande	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Revisorns yttrande om att en hållbarhetsrapportens upprättats finns på sid 93.	111, GRI-index, sid 113	
Specifika upplysningar					
Ekonomiskt resultat					
	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 108	
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016	201-1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde		Sid 108	Mål 11
Energi					
	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 30	
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom organisationen		Sid 31, 108	
	302-4	Projekt för minskad energiförbrukning och resultat		Sid 30	Mål 7
	CRE1	Energiförbrukning per kvm		Sid 108	
Utsläpp					
	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 30	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta växthusutsläpp		Sid 108	
	305-2	Indirekta växthusgasutsläpp		Sid 108	
	CRE3	Växthusgasutsläpp per kvm		Sid 108	
Markföroreningar och sanering					
	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 108	
	CRE5	Förorenad och sanerad mark		Sid 108	
Märkning av produkter och tjänster					
	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 30, 108	
	CRE8	Antal och andel miljöcertifierade fastigheter		Sid 30-31 samt 108	
Kunders hälsa och säkerhet					
	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 45	
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016	416-2	Avvikelse från lagar, regler eller rutiner rörande kunders hälsa och säkerhet	Inga avvikelser rapporterades. Felanmälningar i fastigheterna hanteras löpande via felanmälningssystemet.	GRI-index, sid 113	
Anställdas hälsa och säkerhet					
	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 40, 42	
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet 2016	403-2	Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador, olyckor och sjukdomar		Sid 109	
	CRE6	Andel som arbetar enligt ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	Kungsleden följer arbetsmiljölagen och har därmed skyddsombud i enlighet med denna.	GRI-index, sid 113	

GRI-index, fortsättning

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning	Koppling till de globala målen
Kompetensutveckling för anställda					
GRI 404: Träning och utbildning 2016	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 40-43	
	404-2	Program för kompetensutveckling	Kungsleden har en process för kompetensutveckling med ett digitalt stödverktyg som är tillgängligt för alla anställda. Kungsleden har kollektivavtal och pensionsrådgivare som ger riktlinjer och rådgivning vid behov. Vid avslut av anställningar erbjuds individanpassat stöd.	GRI-index, sid 114	
	404-3	Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal	99%	GRI-index, sid 114	
Mångfald och jämställdhet					
GRI 405: Mångfald och jämlikhet 2016	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 45	
	405-1	Sammansättning av företaget uppdelat på kön och åldersgrupp	Informationen anges per 31/12 2018.	Sid 109	Mål 5
	405-2	Antal fall av diskriminering	Inga rapporterade fall under året.	GRI-index, sid 114	
Leverantörsbedömning avseende arbetsvillkor					
GRI 414: Leverantörsuppföljning 2016	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 46, 109	
	414-2	Väsentlig aktuell och möjlig negativ påverkan avseende arbetsrätt i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	Inga revisioner genomfördes under 2018.	Sid 46 samt GRI-index, sid 114	
Anti-korruption					
GRI 205: Anti-korruption 2016	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 45-46	
	205-1	Andel av verksamheten som analyserats avseende risk för korruption	Under 2018 gjordes ingen analys avseende risk för korruption.	GRI-index, sid 114	
	205-2	Information och utbildning om riktlinjer mot korruption	Utbildning i anti-korruptionspolicyn genomfördes för samtliga anställda, inklusive ledning och styrelse.	Sid 59,46 samt GRI-index, sid 114	
	205-3	Bekräftade fall av korruption och genomförda åtgärder		Sid 46	

EPRA

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 m³, utsläppsintensiteten i kg/m², Energiintensiteten i kWh/m², Vattenintensiteten i liter/m².

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. Tillgängliga 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. Framst saknar vi mätning av avfall på grund av att avfallsentreprenörerna inte kan leverera statistik till samtliga fastigheter. Kungsleden arbetar kontinuerligt för att få tillgång till all relevant mätdata i så stor utsträckning som möjligt. Antalet fastigheter är oförändrat vid utgången av 2018 jämfört med 2017, 222 st. Förvärv och avyttringar av fastigheter har dock skett under perioden. För fullständig fastighetsförteckning se sidorna 119-127.

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 2017 till 2018 avseende hållbarhetsnyckeltalen och de besparingar som uppnåtts framgår i detta index för 2018. Justeringar har gjorts av utsläppsdata. Kungsleden leasar sedan 2018 alla tjänste- och för-månsbilar och utsläppen från dessa redovisas from 2018 som scope 3, och inte som scope 1 som tidigare då Kungsleden ägde bilarna. Från 2018 redovisas även tjänsteresor med tåg och flyg. Dessa redovisas som scope 3.

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 2018.

Reporting period

Redovisning av hållbarhetsnyckeltal i enlighet EPRA sBPR avser kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december.

EPRA

EPRA	Enhet	Beskrivning		Kungsleden		Handel och Butik			
				2018	2017	2018	2017	Differens	Förändring, %
Elec-Abs	MWh	El	Totalt inköpt av fastighetsägaren	160 670	169 793	8 692	9 264	-572	-6,2
Elec-LFL	MWh	El		158 923	165 692	8 692	9 236	-544	-5,9
DH&C-Abs	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	Totalt inköpt av fastighetsägaren	202 098	205 590	11 232	11 340	-108	-1,0
DH&C-LFL	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla		200 568	200 092	10 403	10 362	41	0,4
Fuels-Abs	MWh	Bränslen	Totalt inköpt av fastighetsägaren	203	440		85	-85	
Fuels-LFL	MWh	Bränslen		203	355			0	
Abs	MWh	Energi	Total energianvändning	362 971	375 823	19 924	20 689	-765	-3,7
LFL	MWh	Energi	Total energianvändning	359 694	366 139	19 095	19 598	-503	-2,6
Abs	MWh	Energi	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	372 470	390 219	20 476	21 526	-1 050	-4,9
LFL	MWh	Energi	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	369 149	380 112	19 603	20 359	-756	-3,7
Energy-Int - Abs	kWh/kvm	Energiintensitet	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	198	204	142	142	-0	-0
Energy-Int - LFL	kWh/kvm	Energiintensitet	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	198	204	140	145	-5	-3,7
Energy-Int - Abs	kWh/kvm	Energiintensitet	Fastigheternas energiintensitet	193	196	138	137	2	1,1
Energy-Int - LFL	kWh/kvm	Energiintensitet	Fastigheternas energiintensitet	193	197	136	140	-4	-2,6
GHG Dir-Abs	Ton CO ₂ e	Direkta	Scope 1	54	112		17	-17	-100,0
GHG-Dir-LFL		Direkta	Scope 1	54	95			0	
GHG-Indir-Abs	Ton CO ₂ e	Indirekta	Scope 2	15 226	15 658	501	480	21	4,3
GHG-Indir-LFL		Indirekta	Scope 2	15 316	15 328	484	467	17	3,6
		GHG-Indir-Abs	Utsläpp el	642	679	35	37	-2	-6,2
		GHG-Indir-LFL	Utsläpp el	635	663	35	37	-2	-5,4
		GHG-Indir-Abs	Utsläpp Värme Kyla	14 584	14 979	466	443	23	5,2
		GHG-Indir-LFL	Utsläpp Värme Kyla	14 681	14 665	449	430	19	4,4
GHG-Int - Abs	Kg CO ₂ e/kvm	Intensitet Kg/kvm	Utsläppsintensitet från fastigheternas energiförbrukning	8,1	8,2	3,5	3,2	0,3	9,5
GHG-Int - LFL	Kg CO ₂ e/kvm	Intensitet Kg/kvm	Utsläppsintensitet från fastigheternas energiförbrukning	8,2	8,2	3,5	3,3	0,1	3,6
Water-Abs	m ³	Kommunalt vatten		622 692	558 530	34 249	32 462	1 787	5,5
Water-LFL	m ³	Kommunalt vatten		621 359	545 771	32 915	29 853	3 062	10,3
Water-Int - Abs	m ³ /kvm	Intensitet		0,3	0,3	0,2	0,2	0,0	10,7
Water-Int - LFL	m ³ /kvm	Intensitet		0,3	0,3	0,2	0,2	0,0	10,3

EPRA	Beskrivning	Miljöbyggnad		EU GreenBuilding		LEED		Totalt miljöcertifierade fastigheter		Förändring, %
		2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Cert-tot	Antal fastigheter	2	2	6	6	8	4	14	9	56
	Area (kvm)	24 746	24 746	86 966	86 966	145 481	94 743	18 4231	14 4300	27,7
	Andel, per kvm (%)	1	1	4	4	7	4	9	7	28,5

Industri och Lager				Kontor				Övrigt				Kungsleden Total			
2018	2017	Differens	Förändring, %	2018	2017	Differens	Förändring, %	2018	2017	Differens	Förändring, %	2018	2017	Differens	Förändring, %
70 523	72 794	-2 271	-3,1	78 738	85 028	-6 290	-7,4	2 717	2 707	10	0,4	160 670	169 793	-9 123	-5,4
70 523	69 953	570	0,8	76 991	83 796	-6 805	-8,1	2 717	2 707	10	0,4	158 923	165 692	-6 769	-4,1
65 270	68 119	-2 849	-4,2	120 640	121 212	-572	-0,5	4 956	4 919	37	0,8	202 098	205 590	-3 492	-1,7
65 270	66 441	-1 171	-1,8	119 939	118 370	1 569	1,3	4 956	4 919	37	0,8	200 568	200 092	476	0,2
203	355	-152				0				0		203	440	-237	-53,8
203	355	-152				0				0		203	355	-152	-42,7
135 996	141 268	-5 272	-3,7	199 378	206 240	-6 862	-3,3	7 673	7 626	47	0,6	362 971	375 823	-12 852	-3,4
135 996	136 749	-753	-0,6	196 930	202 166	-5 236	-2,6	7 673	7 626	47	0,6	359 694	366 139	-6 445	-1,8
139 423	146 469	-7 046	-4,8	204 636	196 639	7 997	4,1	7 936	8 005	-69	-0,9	372 471	372 639	-168	0,0
139 423	141 821	-2 398	-1,7	202 188	212 988	-10 800	-5,1	7 936	7 926	10	0,1	369 149	380 112	-10 963	-2,9
269	271	-2	-0,8	175	167	8	4,9	165	176	-12	-6,7	198	195	4	1,8
269	274	-5	-1,7	175	184	-9	-5,1	165	165	0	0,1	198	204	-6	-2,9
263	262	1	0,3	171	175	-4	-2,5	159	168	-9	-5,3	193	196	-3	-1,6
262	264	-1	-0,6	170	175	-5	-2,6	159	158	1	0,6	193	197	-4	-1,8
54	95	-41	-43,2									54	112	-58	-51,8
54	95	-41	-43,2									54	95	-41	-43,2
6 902	6 978	-76	-1,1	7 801	8 063	-262	-3,2	24	137	-113	-82,5	15 228	15 658	-430	-2,7
6 902	6 914	-12	-0,2	7 793	7 810	-17	-0,2	138	137	1	0,7	15 317	15 328	-11	-0,1
282	291	-9	-3,1	315	340	-25	-7,4	11	11	0	0,0	643	679	-36	-5,3
282	280	2	0,7	308	335	-27	-8,1	11	11	0	0,0	636	663	-27	-4,1
6 620	6 687	-67	-1,0	7 486	7 723	-237	-3,1	13	126	-113	-89,7	14 585	14 979	-394	-2,6
6 620	6 634	-14	-0,2	7 485	7 475	10	0,1	127	126	1	0,8	14 681	14 665	16	0,1
13,3	12,9	0,4	3,0	6,7	6,8	-0,2	-2,5	0,5	3,0	-2,5	-83,5	8,1	8,2	-0,1	-0,9
13,3	13,3	0,0	-0,2	6,7	6,8	0,0	-0,2	2,9	2,8	0,0	0,7	8,2	8,2	0,0	-0,1
128 164	120 716	7 448	6,2	444 265	389 545	54 720	14,0	16 015	15 806	209	1,3	622 693	558 529	64 164	11,5
128 164	118 116	10 048	8,5	444 265	381 995	62 270	16,3	16 015	15 806	209	1,3	621 359	545 770	75 589	13,8
0,2	0,2	0,0	10,6	0,4	0,3	0	15,0	0,3	0,3	0	-4,6	0,3	0,3	0	13,6
0,2	0,2	0,0	8,5	0,4	0,3	0	16,3	0,3	0,3	0	1,3	0,3	0,3	0	13,8

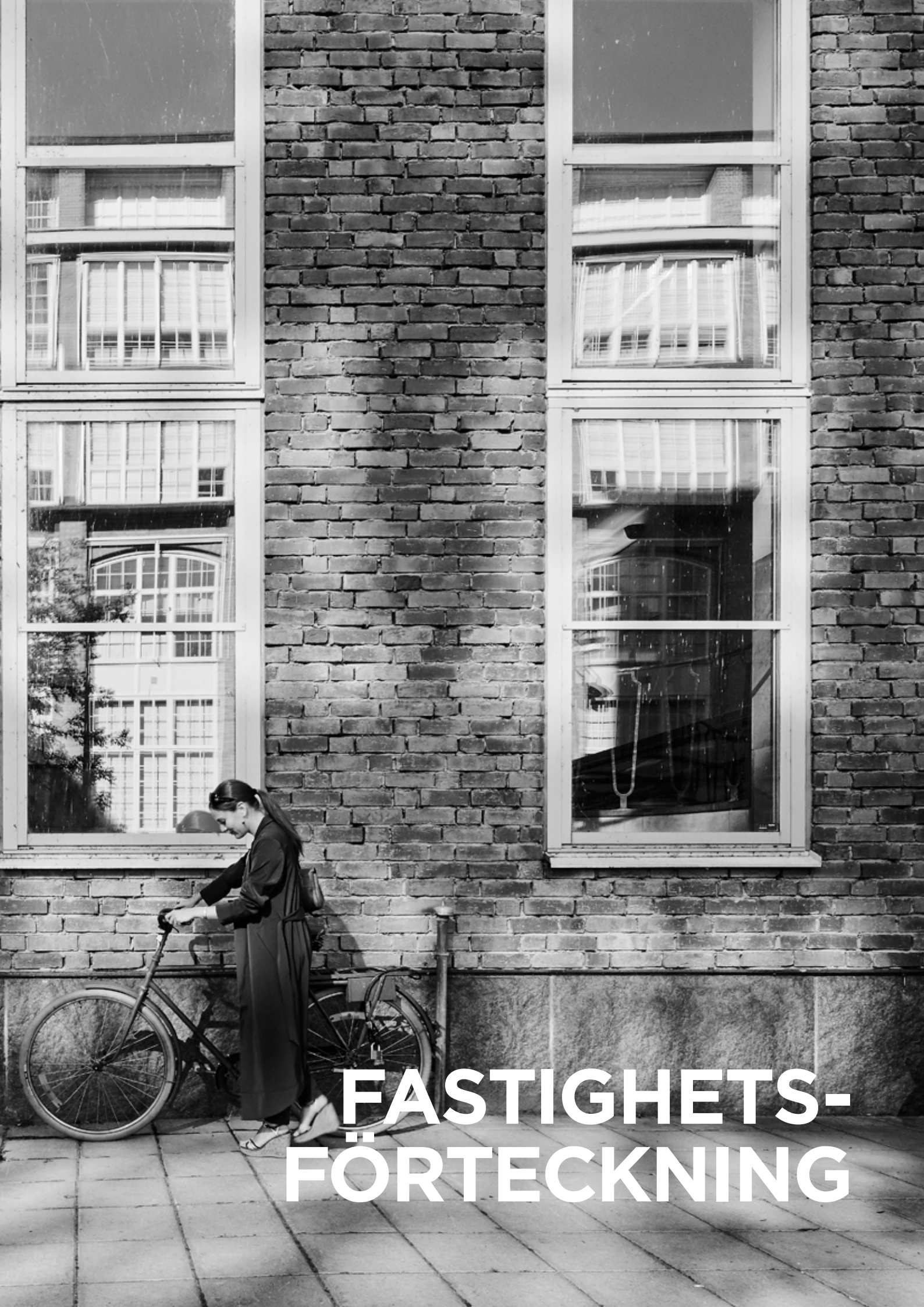


STADSV. AVST.
FOR LØRE

KUNGSLEDEN

3

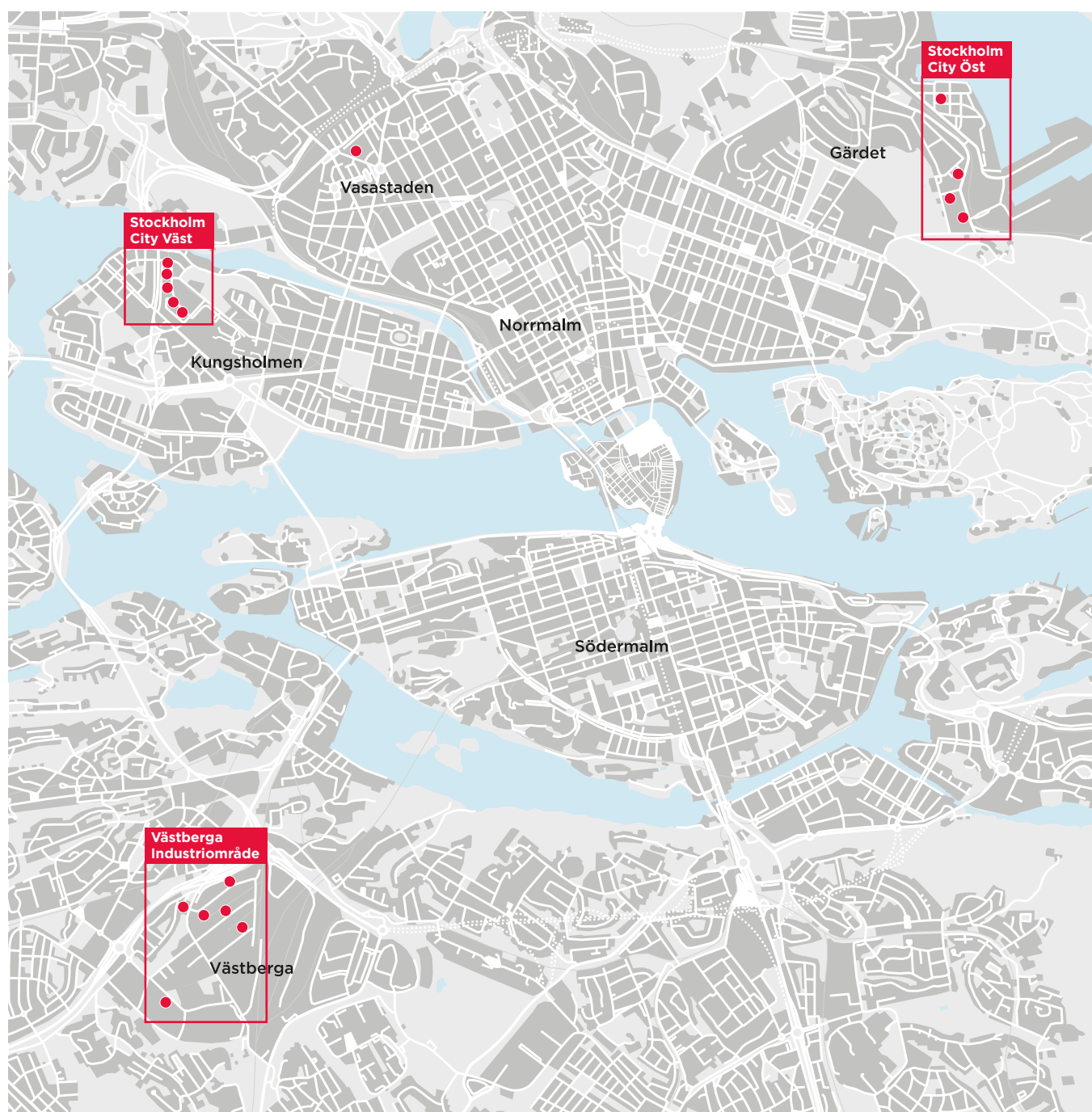
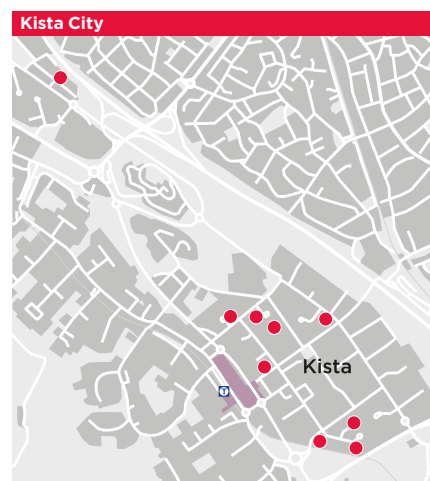
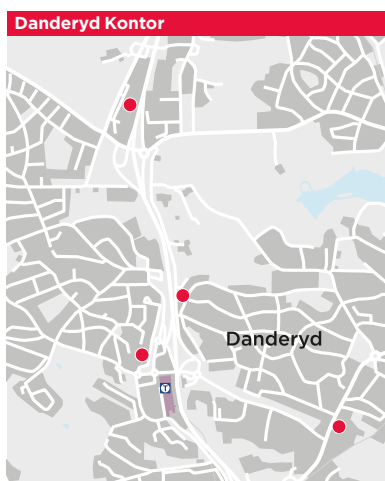
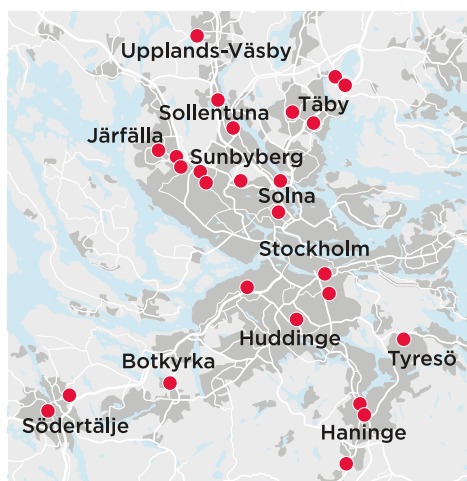
STB



FASTIGHETS- FÖRTECKNING

Stockholm

Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Förvaltningsomr.
Botkyrka	Övriga	Tunaberg 4	Tunabergsvägen 1	Industri/Lager	1 320	Stockholm
Danderyd	Danderyd Kontor	Bergudden 8	Berga Backe 2-4, Karlsrovägen 1-2 A-D	Kontor	19 330	Stockholm
		Muttern 3	Enebybergsvägen 8-12	Kontor	7 502	Stockholm
		Svärdet 7	Svärdvägen 1-31	Kontor	40 677	Stockholm
		Trekanten 5	Vendevägen 85 A-B, 87-91	Kontor	32 061	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
	Övriga	Gärdsmygen 4	Skolvägen 12, 14	Kontor	2 404	Stockholm
		Träboken 1	Sofielundsvägen 2-6	Kontor	5 366	Stockholm
Solna	Övriga	Forellen 1	Björnstigen 4	Industri/Lager	1 363	Stockholm
		Ugnen 5	Industrivägen 7	Kontor	3 699	Stockholm
Stockholm	Kista City	Borgarfjord 5	Torshamnsgatan 25, 27	Kontor	10 035	Stockholm
		Färöarna 3	Kistagången 20, 22, 24, 26, 28, 30	Övrigt	37 811	Stockholm
		Holar 1	Skalholtsgränd 2	Kontor	6 044	Stockholm
		Holar 4	Skalholtsgränd 6-8	Industri/Lager	7 292	Stockholm
		Hornafjord 1	Borgarfjordsg 7-13, Isafjordsg. 34-38	Övrigt	22 836	Stockholm
		Keflavik 1	Isafjordsgatan 30 A-D, 32 A-D	Kontor	25 097	Stockholm
		Terminalen 2	Kronäsvägen 35, Esbogatan 12-18	Kontor	15 152	Stockholm
		Reykjavik 2	Borgarfjordsgatan 14	Industri/Lager	11 892	Stockholm
		Torsnäs 1	Skalholtsgränd 5, 9, 11	Kontor	10 523	Stockholm
	Stockholm City Väst	Blästern 14	Gävlegatan 16, 18 A-C	Kontor	16 653	Stockholm
		Gladan 5	Warfvinges väg 24	Övrigt	4 157	Stockholm
		Gladan 6	Warfvinges väg 26	Kontor	4 233	Stockholm
		Gladan 7	Warfvinges väg 28	Kontor	2 886	Stockholm
		Lustgården 11	Warfvinges väg 35, Strandbergsgatan 20	Kontor	7 473	Stockholm
		Lustgården 12	Warfvinges väg 29-33, Strandbergsg 12-18	Kontor	13 366	Stockholm
	Stockholm City Öst	Rotterdam 1	Hangövägen 18-20	Kontor	24 997	Stockholm
		Stettin 5	Sehlstedtsgatan 4-6	Övrigt	17 470	Stockholm
		Stettin 6	Tegeluddsvägen 96, 98, 100	Kontor	25 126	Stockholm
		Tegeludden 13	Tegeluddsvägen 76-78	Kontor	20 612	Stockholm
	Västberga	Dagskiftet 3	Elektravägen 18	Industri/Lager	5 458	Stockholm
		Dikesrenen 2	Vretensborgsvägen 21	Industri/Lager	3 062	Stockholm
		Domptören 4	Västberga Allé 4, Karusellplan 9-13	Industri/Lager	4 455	Stockholm
		Nattskiftet 15	Drivhjulsvägen 22, 24, 26	Kontor	10 382	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	3 011	Stockholm
		Godsvagnen 9	Virkesvägen 21 B	Kontor	8 314	Stockholm
		Gulddragaren 24	Västertorpsvägen 136	Kontor	1 546	Stockholm
		Kantjärnet 4	Skebokvarnsvägen 370	Handel	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	Industri/Lager	6 040	Stockholm
		Traktorn 7	Gränsbovägen 8	Industri/Lager	5 610	Stockholm
Tyresö	Övriga	Järnet 6	Bollmora Gårdsv. 2-18, Industriv. 1-15	Industri/Lager	21 138	Stockholm
Täby	Övriga	Fräsen 1	Maskinvägen 2	Handel	1 904	Stockholm
		Måttbandet 8	Måttbandsvägen 5	Handel	1 938	Stockholm
		Räknestickan 2	Tillverkarvägen 4	Övrigt	928	Stockholm
		Tändstiftet 2	Enhagsvägen 4	Kontor	2 207	Stockholm
Upplands Väsby	Övriga	Njursta 1:21	Jupitervägen 2	Kontor	13 484	Stockholm



Göteborg

Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Förvaltningsomr.
Alingsås	Övriga	Bulten 1	Sävelundsgatan 2	Industri/Lager	18 381	Göteborg/Malmö
		Plommonet 12	Noltorps Centrum 2, Noltorps Centrum 4	Handel	2 102	Göteborg/Malmö
Göteborg	Göteborg Södra Centrum	Gårda 19:10	Fabriksgatan 13	Kontor	3 773	Göteborg/Malmö
		Kallebäck 2:7	Grafiska Vägen 2B	Kontor	5 605	Göteborg/Malmö
		Kallebäck 2:9	Almedalsvägen 20	Kontor	11 600 ¹	Göteborg/Malmö
		Krokslätt 34:16	Ebbe Lieberathsgatan 18a	Kontor	11 682	Göteborg/Malmö
		Kallebäck 2:11 ²	Grafiska vägen 2C	Kontor	12 669	Göteborg/Malmö
		Stiernhielm 7	Wallingsgatan 6	Kontor	6 578	Göteborg/Malmö
		Del av Stiernhielm 7 ³	Wallingsgatan 6	Kontor	n/a	Göteborg/Malmö
	Högsbo	Högsbo 10:17	Britta Sahlgrens gata 8 A-D	Industri/Lager	9 874	Göteborg/Malmö
		Högsbo 11:5	Britta Sahlgrens gata 5	Industri/Lager	3 629	Göteborg/Malmö
		Högsbo 13:2	E A Rosengrens Gata 13 A	Industri/Lager	2 869	Göteborg/Malmö
		Högsbo 13:4	E A Rosengrens Gata 19	Kontor	5 519	Göteborg/Malmö
		Högsbo 13:6	E A Rosengrens Gata 17	Industri/Lager	7 488	Göteborg/Malmö
		Högsbo 14:3	Victor Hasselblads gata 16	Kontor	3 532	Göteborg/Malmö
		Högsbo 14:7	Viktor Hasselblads gata 12	Kontor	3 621	Göteborg/Malmö
		Högsbo 17:4	E A Rosengrens Gata 25	Kontor	1 804	Göteborg/Malmö
		Högsbo 17:6	E A Rosengrens Gata 29 A	Kontor	4 364	Göteborg/Malmö
		Högsbo 17:8	E A Rosengrens Gata 23	Industri/Lager	2 165	Göteborg/Malmö
		Högsbo 20:12	F.O. Petersons Gata 2	Industri/Lager	5 942	Göteborg/Malmö
		Högsbo 20:13	F.O Petersons Gata 4	Industri/Lager	643	Göteborg/Malmö
		Högsbo 24:13	August Barks Gata 21	Kontor	2 086	Göteborg/Malmö
		Högsbo 27:8	August Barks Gata 8	Kontor	2 556	Göteborg/Malmö
		Högsbo 27:9	August Barks Gata 10	Kontor	9 608	Göteborg/Malmö
		Högsbo 29:2	August Barks Gata 1	Industri/Lager	11 888	Göteborg/Malmö
		Högsbo 36:3	Norra Långebergsgatan 4	Industri/Lager	3 570	Göteborg/Malmö
		Järnbrott 168:1	Järnbrotts Prästväg 2	Kontor	16 309	Göteborg/Malmö
		Övriga	Kobbegården 172:1	Datavägen 24	Kontor	11 346
	Arendal 764:385		Sydatlanten 12	Industri/Lager	10 105	Göteborg/Malmö
Backa 21:5	Exportgatan 47a		Industri/Lager	8 765	Göteborg/Malmö	
Lundbyvassen 4:9	Regnbågsgatan 8 C		Kontor	3 638	Göteborg/Malmö	
Rud 52:2	Klangfärgsgatan 11		Kontor	2 059	Göteborg/Malmö	
Sävenäs 67:3	Torpavallsgatan 9		Kontor	5 156	Göteborg/Malmö	
Tingstadsvassen 31:2	Ringögatan 29		Industri/Lager	9 319	Göteborg/Malmö	
Tynnered 1:13	Lergöksgatan 4		Industri/Lager	6 258	Göteborg/Malmö	
Älvsborg 178:8	Redegatan 9	Kontor	6 671	Göteborg/Malmö		
Kungsbacka	Övriga	Sågen 14	Järnvägsgatan 36	Industri/Lager	2 781	Göteborg/Malmö
		Varla 14:1	Borgås Gårdsväg 19	Handel	2 490	Göteborg/Malmö
		Varla 14:8	Magasinsgatan 12	Kontor	1 555	Göteborg/Malmö
Mölnadal	Övriga	Kryptongasen 4	Kryptongatan 20	Industri/Lager	8 291	Göteborg/Malmö
		Kryptongasen 7	Kryptongatan 22B	Industri/Lager	5 000	Göteborg/Malmö
		Tingshuset 2	Kråketorpsgatan 16	Industri/Lager	3 450	Göteborg/Malmö
		Vämmedal 2:110	Bangårdsvägen 37	Handel	4 425	Göteborg/Malmö
		Ädelgasen 1	Neongatan 5	Industri/Lager	14 328	Göteborg/Malmö
Partille	Övriga	Lexby 2:29	Brodalsvägen 13 B-C	Industri/Lager	10 526	Göteborg/Malmö
Uddevalla	Övriga	Varvet 3	Kasenabbvägen 8	Kontor	4 241	Göteborg/Malmö

¹ Ingår ej uthyrningsbar yta.

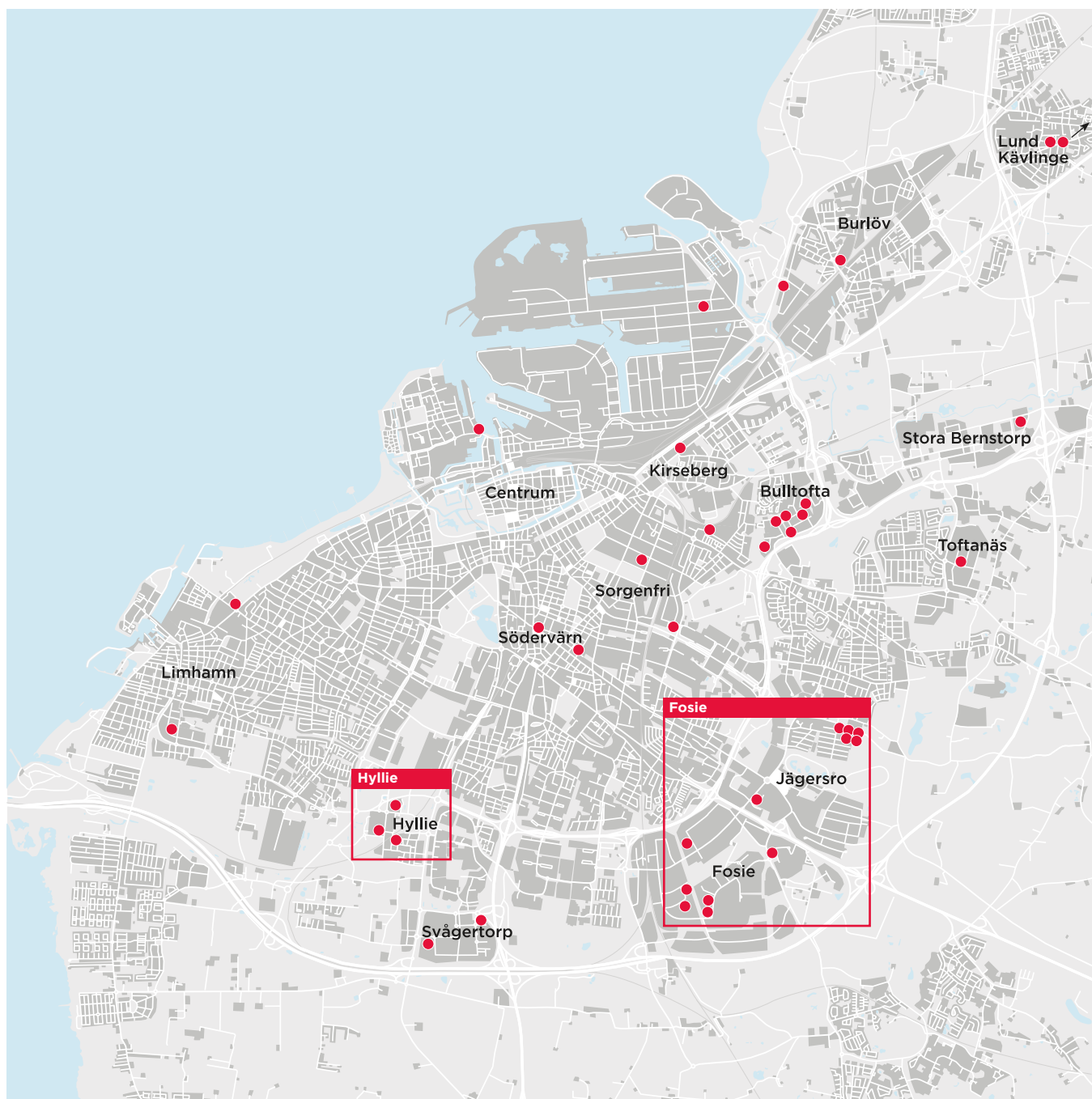
² Fastigheten är förvärvad, men ej tillträdd.

³ Fastigheten är såld, men ej frånträdd.



Malmö

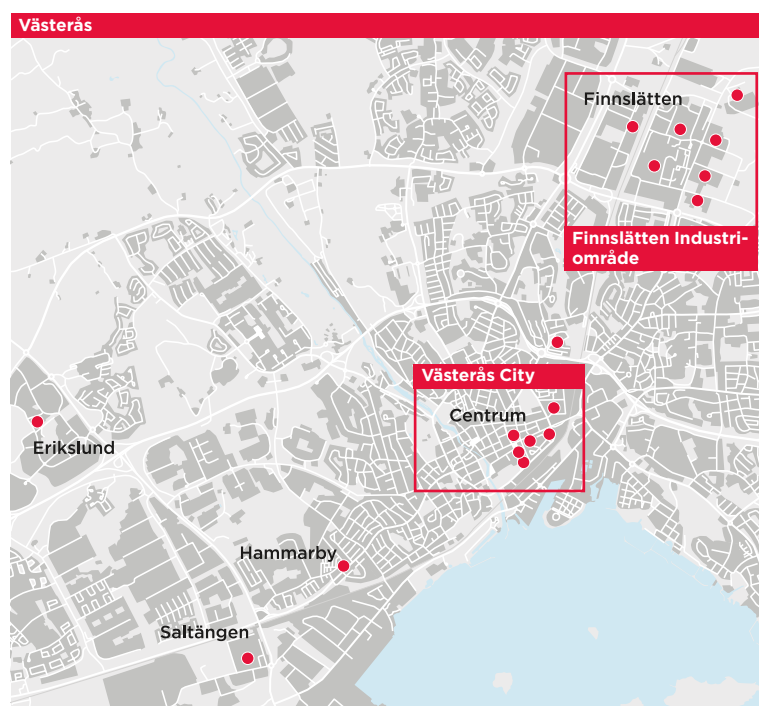
Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Förvaltningsomr.
Burlöv	Övriga	Sunnanå 12:34	Starrvägen	Handel	5 316	Göteborg/Malmö
		Tågarp 20:81	Lommavägen 39	Kontor	26 453	Göteborg/Malmö
Kävlinge	Övriga	Löddeköpinge 14:54	Varuvägen 8	Industri/Lager	2 060	Göteborg/Malmö
Lund	Övriga	Flintan 4	Skiffervägen 18-20	Kontor	5 082	Göteborg/Malmö
		Företaget 8	Företagsvägen 28	Kontor	2 209	Göteborg/Malmö
		Lund Studentkår 7	Tunavägen 39 A-H	Industri/Lager	20 080	Göteborg/Malmö
Malmö	Fosie	Verkstaden 5	Annedalsvägen 9	Industri/Lager	6 984	Göteborg/Malmö
		Domarringen 1	Boplatsgatan 2	Industri/Lager	3 948	Göteborg/Malmö
		Dubbelknappen 20	Kantyxegatan 29	Industri/Lager	5 715	Göteborg/Malmö
		Dubbelknappen 4	Kantyxegatan 25	Kontor	21 779	Göteborg/Malmö
		Holkynan 6	Bronsyxegatan 13	Industri/Lager	4 670	Göteborg/Malmö
		Hästvagnen 3	Agnesfridsvägen 126, Handelsgatan 1	Handel	5 349	Göteborg/Malmö
		Krukskärvan 11	Flintyxegatan 8 A	Industri/Lager	1 750	Göteborg/Malmö
		Lerkärllet 3	Flintyxegatan 2	Industri/Lager	1 148	Göteborg/Malmö
		Påskbuketten 10	Hästvägen 4 E	Kontor	796	Göteborg/Malmö
		Påskbuketten 5	Amiralsgatan 115	Kontor	1 116	Göteborg/Malmö
		Påskbuketten 6	Hästvägen 4 A	Kontor	2 140	Göteborg/Malmö
		Påskbuketten 8	Hästvägen 4 C	Kontor	1 796	Göteborg/Malmö
		Påskbuketten 9	Hästvägen 4 D	Kontor	1 433	Göteborg/Malmö
		Hyllie	Gefion 3	Nornegatan 6	Industri/Lager	3 257
	Långhuset 1		Långhusgatan	Industri/Lager	894	Göteborg/Malmö
	Marknadsplatsen 8		Hyllie Boulevard 17	Kontor	10 254	Göteborg/Malmö
	Mässhallen 1		Hyllie Vattenparksg 2-10, 10 Mässg 6-12	Kontor	20 867	Göteborg/Malmö
	Mässhallen 1:1		Hyllie Vattenparksg 2-10, 10 Mässg 6-12	Kontor	372	Göteborg/Malmö
	Vagnslidret 1		Arenagatan 12	Kontor	4 584	Göteborg/Malmö
	Övriga	Brännaren 3	Industrigatan 13	Övrigt	4 668	Göteborg/Malmö
		Flygbasen 4	Höjdrodergatan 17	Kontor	1 681	Göteborg/Malmö
		Flygbasen 7	Höjdrodergatan 11	Industri/Lager	1 252	Göteborg/Malmö
		Flygledaren 1	Höjdrodergatan 14	Kontor	901	Göteborg/Malmö
		Idrotten 7	Palmgatan 28	Kontor	0	Göteborg/Malmö
		Julius 1	Ahlmansg. 1, Claesg. 17, Spårvägsg. 2	Kontor	2 987	Göteborg/Malmö
		Kloren 1	Volframgatan 5	Handel	6 775	Göteborg/Malmö
		Mölledalsskolan 3	Höjdrodergatan 12	Industri/Lager	1 463	Göteborg/Malmö
Noshjulet 3		Pilotgatan 5	Kontor	801	Göteborg/Malmö	
Rektangeln 9		Arlövsvägen 10, 12	Industri/Lager	3 407	Göteborg/Malmö	
Rödkallen 11		Bjurögatan 40, 42	Kontor	5 548	Göteborg/Malmö	
Sidorodret 3		Höjdrodergatan 2	Kontor	1 057	Göteborg/Malmö	
Skjutsstallslyckan 23		Lundavägen 56	Industri/Lager	7 780	Göteborg/Malmö	
Sockeln 1	Krossverksgatan 32	Kontor	1 510	Göteborg/Malmö		
Spindeln 9	Singelgatan 8-10	Industri/Lager	1 993	Göteborg/Malmö		
Tyfonen 1	Nordenskiöldsgatan 24	Kontor	17 574	Göteborg/Malmö		
Ventilen 3	Ventilgatan 6	Industri/Lager	704	Göteborg/Malmö		
Vildanden 8	Geijersgatan 6-8	Kontor	8 561	Göteborg/Malmö		



Västerås

Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Förvaltningsomr.
Västerås	Finnslätten	Effekten 2	Nätverksgatan	Övrigt	31 385	Mälardalen
		Effekten 3	Elmotorgatan	Industri/Lager	2 630	Mälardalen
		Effekten 4	Elmotorgatan	Industri/Lager	26 493	Mälardalen
		Effekten 5	Fredholmsgatan 2	Kontor	21 952	Mälardalen
		Effekten 6 ¹	Lugna gatan	Kontor	n/a	Mälardalen
		Effekten 7 ¹	Lugna gatan	Industri/Lager	n/a	Mälardalen
		Finnslätten 1	Tvärleden	Industri/Lager	146 622	Mälardalen
		Finnslätten 4	Banmatarvägen	Övrigt	8 185	Mälardalen
	Västerås City	Lorens 14	Karlsgratan 9 A	Kontor	26 006	Mälardalen
		Mimer 5	Stora Gatan	Kontor	88 199	Mälardalen
		Ottar 5	Kopparbergsvägen	Kontor	20 404	Mälardalen
		Ottar 6	Kopparbergsvägen 2	Kontor	18 126	Mälardalen
		Västerås 5:9	Södra Ringvägen	Kontor	n/a	Mälardalen
	Övriga	Direktören 8	Köpingsvägen 70	Kontor	1 998	Mälardalen
		Isolatorn 3	Gideonsbergsgatan	Industri/Lager	42 750	Mälardalen
		Kontaktledningen 1	Stenbygatan 10	Industri/Lager	15 104	Mälardalen
Linblocket 1		Hallsta Gärdsgata 26, Linblocksgatan 7	Handel	2 808	Mälardalen	
Verkstaden 7		Metallverksg., Sinterv., Östra Ringv.	Industri/Lager	20 409	Mälardalen	

¹ Fastigheten är såld, men ej frånträdd.



Regionstäder och övrigt

Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighetska- tegori	Area	Förvaltningsomr.
Borås	Övriga	Kompaniet 2	Pickesjövägen 1-5	Kontor	1 849	Göteborg/Malmö
		Osdal 3:2	Lagercrantz plats 2	Kontor	18 933	Göteborg/Malmö
		Spindeln 12	Bergslenagatan 9	Handel	10 477	Göteborg/Malmö
Eskilstuna	Övriga	Eskilshem 1:9 ¹	Nystrandsgatan 23	Kontor	3 842	Mälardalen
		Löddret 4 ¹	Filargatan 3	Industri/Lager	5 901	Mälardalen
		Speditören 1 ¹	Lundbladsvägen 6	Handel	11 161	Mälardalen
		Torlunda 1:80 ¹	Torestavägen 4	Handel	2 808	Mälardalen
		Valpen 1 ¹	Kungsgatan 68	Kontor	4 476	Mälardalen
		Verkmästaren 3 ¹	Rademachergatan 34	Övrigt	3 406	Mälardalen
		Verkmästaren 4 ¹	Drottninggatan 4	Kontor	3 083	Mälardalen
		Verkmästaren 8 ¹	Bruksgratan 5, Rademachergatan 38	Kontor	3 998	Mälardalen
		Vipan 16 ¹	Kungsgatan 9	Handel	1 997	Mälardalen
		Vipan 17 ¹	Kungsgatan 7, Ridhusgatan 3	Kontor	3 496	Mälardalen
		Visheten 14 ¹	Kungsgatan-Careliigatan	Kontor	3 630	Mälardalen
		Visheten 15 ¹	Fristadstorget 3, Rademachergatan 9	Handel	10 360	Mälardalen
		Vårblomman 11 ¹	Rademachergatan 7	Handel	5 874	Mälardalen
Vårblomman 12 ¹	Rademachergatan 1	Kontor	7 161	Mälardalen		
Vårblomman 8 ¹	Kungsgatan 6-8	Handel	9 462	Mälardalen		
Halmstad	Övriga	Eketånga 24:56	Kundvägen 4	Handel	4 062	Göteborg/Malmö
		Eketånga 3:204	Jutaplatsen 3	Handel	2 376	Göteborg/Malmö
Helsingborg	Övriga	Kruthornet 1	Garnisonsgatan 46	Handel	2 700	Göteborg/Malmö
Hässleholm	Övriga	Mården 7	Första Avenyn 14 A-D	Industri/Lager	5 728	Göteborg/Malmö
Jönköping	Övriga	Ädelmetallen 15	Grossistgatan 14	Industri/Lager	5 000	Göteborg/Malmö
		Översikten 6	Solåsvägen 22	Kontor	10 477	Göteborg/Malmö
		Översikten 9	Solåsvägen 18	Handel	4 516	Göteborg/Malmö
Linköping	Övriga	Gardisten 4	Kolfallsgatan 3A	Kontor	1 050	Mälardalen
		Glasflaskan 1	Roxtorpsgratan 16	Kontor	3 151	Mälardalen
		Greken 5	Rudsjög. 1, Rudsjög. 3, Södra Oskarsg 10	Handel	3 490	Mälardalen
		Grundet 9	Sunnorpsgratan 4	Industri/Lager	1 694	Mälardalen
		Isbjörnen 4	Tröskaregatan 5-35	Handel	2 611	Mälardalen
		Magnetbandet 3	Finnögatan 1	Kontor	5 207	Mälardalen
		Prislappen 1	Mörtlösa 1	Handel	4 180	Mälardalen
Norrköping	Övriga	Amerika 5	Sjöfullsgatan 42, Söderleden 101	Industri/Lager	2 286	Mälardalen
		Fotogenen 4	Importgatan 32	Industri/Lager	7 472	Mälardalen
		Oxelbergen 1:2	Vikboplan 7	Övrigt	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
		Ribban 5	Brukslagarvägen 5, 7, 9	Kontor	39 944	Mälardalen
Trollhättan	Övriga	Läkaren 1	Lasarettsvägen 1-19	Kontor	31 015	Göteborg/Malmö
Uddevalla	Övriga	Barken 6	Junogatan 9	Kontor	4 236	Göteborg/Malmö
		Ran 20	Odengatan 3	Handel	1 644	Göteborg/Malmö
		Thorild 12	Kilbäcksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12	Industri/Lager	6 868	Göteborg/Malmö
Umeå	Övriga	Del av Aspgården 18 ¹	Nätverksgatan	Kontor	n/a	Stockholm
		Gumsbacken 15	Gumsbackevägen 5 A-B, 7, 9, 11, 13, 15	Industri/Lager	0	Mälardalen
		Laven 6	Illervägen 3	Övrigt	5 338	Stockholm
Uppsala	Övriga	Librobäck 3:3	Hällnäsgratan 6a	Handel	2 808	Stockholm
Växjö	Övriga	Deltat 1	Deltavägen 7	Kontor	2 526	Göteborg/Malmö
		Dockan 9	Västra Esplanaden 9 A-B	Industri/Lager	13 936	Göteborg/Malmö
		Fyren 1	Ljungadalsgratan 17	Handel	5 273	Göteborg/Malmö
		Tegnér 15	Biblioteksgatan 1,3	Handel	16 368	Göteborg/Malmö
		Ödman 14	Liedbergsgatan 4	Kontor	4 992	Göteborg/Malmö
Ängelholm	Övriga	Älvdalen 1	Brandsvigsgatan 6	Handel	11 816	Göteborg/Malmö
Örebro	Övriga	Arbetaren 1	Aspholmsvägen 12 A	Handel	4 129	Mälardalen
		Lastaren 1	Transportgatan 22	Industri/Lager	6 338	Mälardalen
		Rörläggaren 4	Boställsvägen 4	Kontor	2 468	Mälardalen
Östersund	Östersund Stad	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	Handel	58 680	Stockholm
		Läkarboken 5	Rådhusgatan 15-17	Kontor	6 040	Stockholm
Verkstaden 11	Kyrkgatan 76	Kontor	2 402	Stockholm		

¹ Fastigheten är såld, men ej frånträdd.

Inbjudan till årsstämma

Årsstämman i Kungsleden AB (publ) äger rum fredagen den 26 april 2019 klockan 11.00 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 torsdagen den 18 april 2019, dels anmäla sitt deltagande senast torsdagen den 18 april 2019:

- via www.kungsleden.se/arsstamma2019
- per post till Kungsleden AB (publ),
Att: Chanette Claesson-Zsuppán,
Box 70414, 107 25 Stockholm, eller
- per telefon 08-503 052 00 mellan kl 10.00 och 16.00

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 torsdagen den 18 april 2019. Observera att eventuell fullmakt skall vara daterad och insändas i original. Fullmaktsformulär finns tillgängligt att ladda ner på bolagets webbplats www.kungsleden.se/arsstamma2019.

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 torsdagen den 18 april 2019, 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 2,40 kronor (2,20) per aktie för räkenskapsåret 2018.

Styrelsen föreslår vidare att utdelningen ska betalas kvartalsvis vilket innebär en utdelning per tillfälle om 0,60 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: 6 maj, 3 juli och 3 oktober 2019 samt 7 januari 2020.

Kalendarium 2019

Årsstämma

26 april

Delårsrapport

jan-jun 2019

10 juli

Delårsrapport

jan-sept 2019

23 oktober

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

verkställande direktör

08-503 052 04

Magnus Jacobson

ekonomi-/finansdirektör

08-503 052 62

Ylva Sarby Westman

vvd, chef fastighetsinvestering

08-503 052 27

Marie Mannholt

kommunikations- och marknadschef

08-503 052 20

kungsleden.se

För mer information

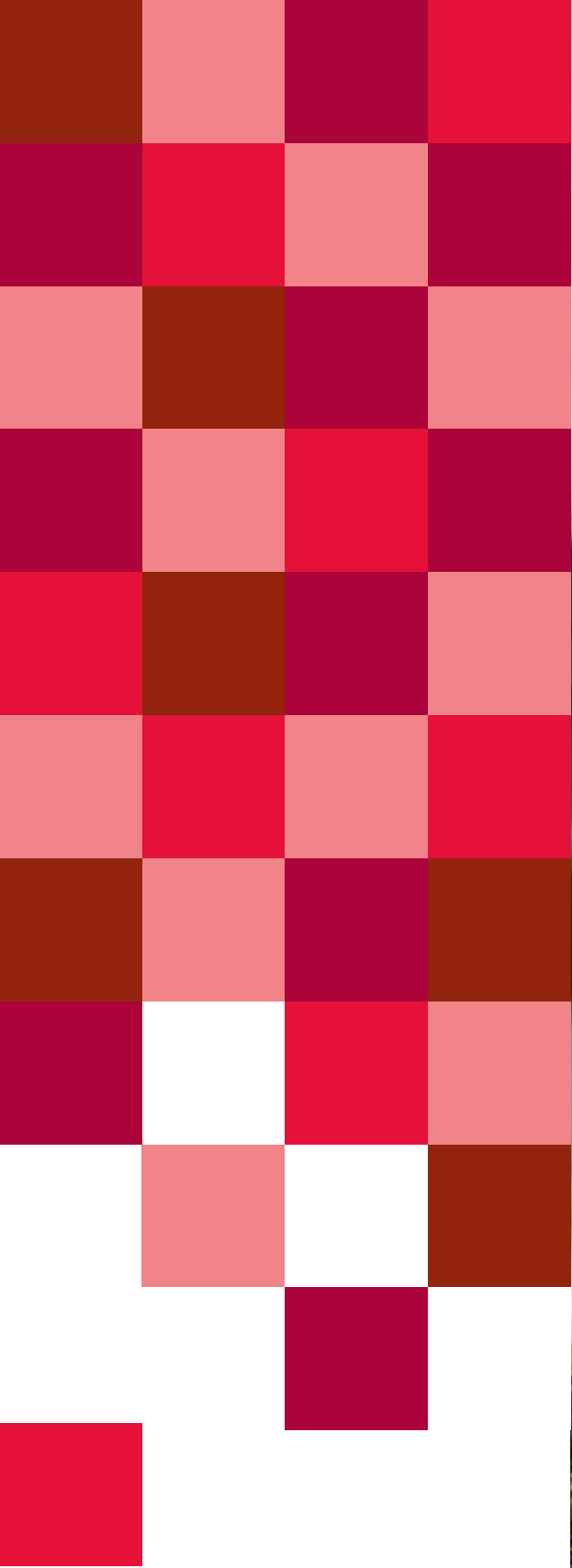
besök vår webbplats.

Läs och prenumerera på

pressmeddelanden.

Följ oss även på:





KUNGSLEDEN

kungsleden.se