

Q1:2018

”Fastighetssveriges största gröna obligationslån understryker vår hållbarhetsprofil och banar väg för lägre upplåningskostnader”

BILJANA PEHRSSON, VD

Tyfonen 1 ”STUDIO”



KUNGSLEDEN

KUNGSLEDEN DELÅRSRAPPORT Q1:2018

1 JANUARI– 31 MARS

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att långsiktigt äga, aktivt förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och i Sveriges övriga tillväxtmarknader. Vårt kunderbudande är att tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt läge och till rätt pris. Det bokförda värdet på det totala fastighetsbeståndet uppgick till 32 620 Mkr varav 82 procent finns i de prioriterade marknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås.

KVARTALET I KORTHET

- Förvaltningsresultatet uppgick till 229 Mkr (216). Ökningen förklaras av ett förbättrat finansnetto, driftnettoökning från förvärvade fastigheter och hyresökning om 3,4 procent i jämförbart bestånd vilket motverkas av driftnettobortfall av sålda och frånträdade fastigheter.
- Nyuthyrningen ökade till 49 Mkr (39) och nettouthyrningen till 19 Mkr (9).
- Orealiserade värdeökningen i fastighetsportföljen var 581 Mkr (377). Värdeökningen är ett resultat av förbättrade hyresintäkter och driftnetto och att det genomsnittliga avkastningskravet sänkts med 7 punkter.
- Periodens resultat ökade till 637 Mkr (492), motsvarande 2,91 kronor per aktie (2,60).

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FÖRSTA KVARTALET

- Under existerande MTN-program har Kungsledens första gröna obligationslån om 2,5 miljarder med en löptid på fyra år emitterats. Det är det största gröna obligationslån som emitterats av ett fastighetsbolag i Sverige.
- LEED Platinum-certifierade fastigheten STUDIO (Tyfonen 1) i Malmö har förvärvats för 1 miljard kronor. Fastigheten tillträdts i slutet av andra kvartalet. Fastigheten färdigställdes under 2017 och är 14 våningar hög med cirka 18 250 kvm uthyrningsbar yta.
- Hyresavtalet med SMHI i Norrköping har förlängts genom ett nytt avtal på tio år till ett totalt hyresvärde om cirka 200 Mkr.
- Fastigheter till ett värde av 859 Mkr tillträdde i februari.
- Fastigheten Rausgård 22 i Helsingborg såldes till ett pris om 555 Mkr och beräknas frånträddas vid halvårsskiftet.

NYCKELTAL	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	4,7	5,0	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,7	91,6	91,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % ²	61,6	62,1	67,3
Avkastning på eget kapital, % ¹	17,5	16,2	15,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,8	3,3
Belåningsgrad, % ¹	48,0	48,6	47,9
Periodens resultat, kr per aktie ^{1,3}	2,91	2,60	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr per aktie ^{1,3}	0,98	1,08	4,45
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie ¹	75,46	67,69	71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie ¹	74,09	64,81	70,63
Eget kapital, kr per aktie ¹	67,90	60,50	64,98

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

2. Definitionen för överskottsgrad har ändrats. Se sid 26 för aktuella definitioner.

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

ETT HÄNDELSERIKT OCH POSITIVT KVARTAL

Första kvartalet 2018 var ett mycket händelserikt och positivt kvartal för Kungsleden med bland annat flera attraktiva förvärv och en framgångsrik emission av gröna obligationer. Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent jämfört med samma kvartal förra året. Förvaltningsresultatet för första kvartalet uppgick till 229 Mkr (216). Förbättringen beror på hyresökning i jämförbart bestånd på 3,4 procent och sänkning av finanskostnader.

FASTIGHETSSVERIGES STÖRSTA EMISSION AV GRÖNA OBLIGATIONER

Vi emitterade under kvartalet vårt första gröna obligationslån om 2,5 miljarder kronor – det största hittills av ett fastighetsbolag i Sverige. Det var ett naturligt led i vår strävan att ha en tydlig hållbarhetsprofil och att öka andelen icke säkerställd upplåning. Jag är mycket glad över det stora intresset och över att vi fått in flera nya investerare. Totalt deltog cirka 50 placere, varav ett tiotal var nya för Kungsleden. Emissionen innebär att vi tagit ytterligare ett steg närmare en höjd kreditrating till Investment Grade.

MILJÖKLASSADE OCH MODERNA KONTORSFÖRVÄRV

Vårt fokus inom transaktioner är nu på kompletterande förvärv på våra främsta tillväxtmarknader. Under kvartalet har vi gjort flera strategiska förvärv som ytterligare stärker den redan attraktiva fastighetsportföljen. I Malmö förvärvade vi den LEED Platinum-certifierade fastigheten STUDIO (Tyfonen 1) med 18 250 kvm uthyrningsbar yta. Den här unika konceptfastigheten har ett centralt läge och blir en del av vårt kärninnehav med stabila och långa kassafföden från bra hyresgäster. Miljöklassade moderna kontorsfastigheter har också förvärvats i

”Fastighetssveriges största gröna obligationslån understryker vår hållbarhetsprofil och banar väg för lägre upplåningskostnader”

centrala Göteborg. Där har vi skapat ett helt nytt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum, genom förvärv av delar av kvarteret Tändsticken om cirka 30 000 kvm, vilket vi nämnde redan i bokslutskommunikén.

Nyförvärven bidrog också – tack vare sina mycket goda miljövärden – till att vår emission av gröna obligationer blev så framgångsrik.



FORTSATT STARK UTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

Hyresmarknaden var fortsatt stark under första kvartalet. Nyuthyrningen uppgick till ett hyresvärde om 49 Mkr. Nettouthyrningen landade på 19 Mkr.

Även för omförhandlingar fick året en stark inledning med 23 omförhandlade avtal och ett hyresvärde som ökade från 51 till 56 Mkr. I snitt höjdes hyran i de omförhandlade avtalen med 11 procent. Allra bäst gick omförhandlingarna i Stockholm som stod för 39 procent av de omförhandlade kontrakten och nådde en genomsnittlig hyresökning om 17 procent.

Den största omförhandlingen stod förvaltningsområde Mälardalen för. Det är SMHI i Norrköping som har förlängt sin hyresrelation med oss genom att teckna ett tioårigt avtal avseende 14 500 kvm. Överenskommelsen innebär också att vi ska modernisera lokalerna. Hyran höjs med 235 kronor per kvm och det totala hyresvärdet uppgår till cirka 200 Mkr.

POSITIVT KVARTAL OCH BRA TEMPO I VERKSAMHETEN

Under kvartalet har vi fattat investeringsbeslut om etapp 2 i Blästern 14 där vi bygger hotell och kontor i centrala Stockholm. Uppsägning av befintliga kontorshyresgäster gick snabbare än väntat, delvis tack vare att vi har kunnat erbjuda nya lokaler i vårt eget bestånd. Det tidigare lagda tomställandet gör att projektet kommer att kunna bli klart 2020 istället för 2021 som tidigare kommunicerats.

Tegnégallerian i Växjö är nu fullt uthyrd och bygget kommer att färdigställas under andra kvartalet med en sammanlagd total investeringsvolym på 117 Mkr mot ursprunglig budget om 135 Mkr. Det känns väldigt bra att kunna slutföra detta lyckade projekt och att få tillföra den attraktiva gallerian till vårt fina bestånd av förvaltningsfastigheter.

Sammanfattningsvis har vi under kvartalet fortsatt leverera i linje med vår strategi och plan. Vi har stärkt vår position som en finansiellt stabil och hållbar fastighetsägare, nått fortsatt framgång inom uthyrning och, inte minst, ytterligare höjt kvaliteten i vårt fastighetsbestånd.

Stockholm, 26 april 2018
Biljana Pehrsson, vd

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Intäkter				
Hyresintäkter	586	591	2 315	2 319
Övriga intäkter	1	0	5	4
Totala intäkter	588	591	2 320	2 323
Fastighetskostnader				
Drift	-144	-141	-449	-445
Underhåll	-25	-25	-76	-76
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	-37	-36	-147	-146
Fastighetsadministration	-28	-28	-118	-118
Totala fastighetskostnader	-233	-229	-790	-785
DRIFTNETTO	354	362	1 530	1 538
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-24	-123	-120
Finansnetto				
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Räntekostnader	-86	-113	-370	-398
Övriga finansiella kostnader	-12	-9	-39	-36
Totalt finansnetto	-98	-122	-409	-433
FÖRVALTNINGSRESULTAT	229	216	998	985
Värdeförändringar				
Resultat från försäljningar	4	0	-2	-6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	581	377	1 621	1 417
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	1	37	48	85
Totala värdeförändringar	586	414	1 667	1 496
RESULTAT FÖRE SKATT	815	630	2 666	2 481
Skatt				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt ¹	-178	-138	-615	-575
Total skatt	-178	-138	-615	-575
PERIODENS RESULTAT	637	492	2 051	1 906
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	1	1
PERIODENS TOTALRESULTAT	637	492	2 051	1 907
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE²	2,91	2,60	9,39	9,03

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

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

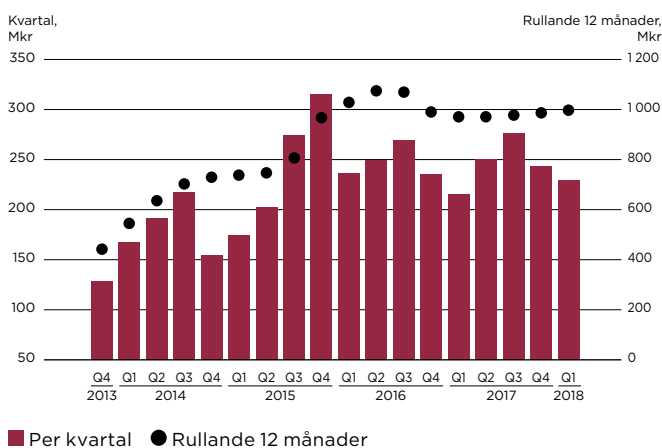
RESULTATANALYS JANUARI-MARS 2018

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för delårsperioden uppgick till 229 Mkr (216). Ökningen förklaras av ett förbättrat finansnetto, driftnettoökning från tilläggsförvärv och hyresökningar i jämförbart bestånd, vilket delvis motverkas av bortfall av driftnetto från sålda fastigheter uppgående till 32 Mkr.

För perioden april 2017 till och med mars 2018 var förvaltningsresultatet 998 Mkr, att jämföra med 969 Mkr för motsvarande tolv månadersperiod föregående år. Ökningen förklaras främst av ett kraftigt förbättrat finansnetto, som mer än väl väger upp resultatbortfall från avyttrade fastigheter och temporärt högre administrativa kostnader under 2017.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER

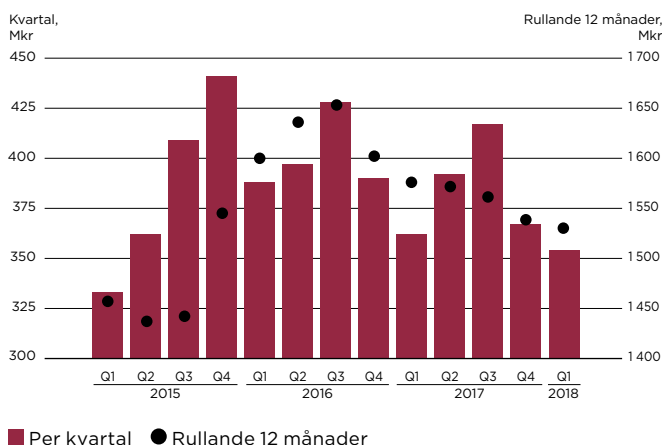


DRIFTNETTO

För kvartalet uppgick driftnettot till 354 Mkr (362). Minskningen mot föregående år förklaras främst av en nettoeffekt mellan bortfall av driftnetto från sålda fastigheter med 32 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdna fastigheter om 16 Mkr. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade driftnettot med 8 Mkr, vilket motsvarar 2,4 procent.

För perioden april 2017 till och med mars 2018 var driftnettot 1 530 Mkr, att jämföra med 1 576 Mkr för motsvarande tolv månadersperiod föregående år. Minskningen förklaras främst av att driftnettotappet från avyttrade fastigheter överstiger driftnettotillskottet från förvärvade fastigheter.

DRIFTNETTO PER KVARTAL



INTÄKTER

Totala intäkter var ungefär oförändrade och uppgick till 588 Mkr (591) för perioden. Bortfall av intäkter från sålda fastigheter innebar minskade intäkter på 42 Mkr, vilket delvis kompenseras av tillkommande intäkter från tillträdna fastigheter om 20 Mkr.

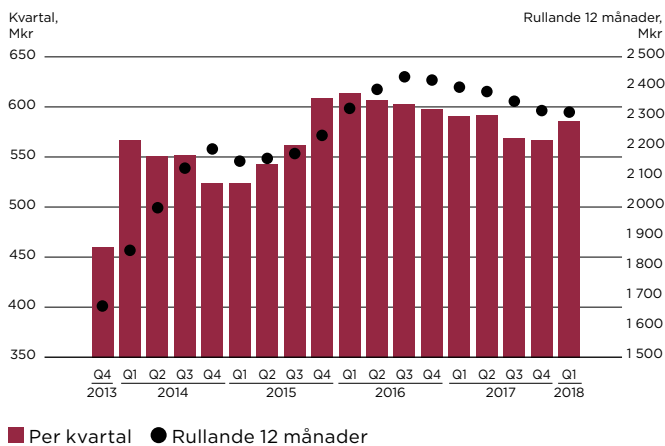
I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade intäkterna med 18 Mkr mot föregående år. Ökningen härleds främst till nyuthyrning, omförhandlingar samt indexökning. Exklusive effekt av engångsintäkt och hyresgarantier mellan åren ökade intäkterna i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter med 3,7 procent.

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	547	529
Förvärvade fastigheter	19	0
Projektfastigheter	20	20
Sålda fastigheter	0	42
Hyresintäkter	586	591

Hyresintäkten per kvadratmeter fortsatte att öka under kvartalet och steg för samtliga områden jämfört med första kvartalet förra året. För hela portföljen var hyresintäkter per kvadratmeter 1 207 kr (1 073). Ökningen är dels ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling och dels en effekt av en större andel kontorsfastigheter i storstadsregioner.

HYRESINTÄKTER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2017/2018 apr-mar	2016/2017 apr-mar
Kontor	1 573	1 488
Industri/Lager	751	667
Handel	1 131	1 000
Totalt	1 207	1 073

HYRESINTÄKTER PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 4 Mkr till 233 Mkr (229). Sålda fastigheter innebar minskade kostnader om 10 Mkr och tillträdna fastigheter medförde en kostnadsökning om 3 Mkr. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 11 Mkr till följd av ökade kostnader för framför allt snöröjning och uppvärmning.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	216	204
Förvärvade fastigheter	3	0
Projektfastigheter	15	14
Sålda fastigheter	0	10
Fastighetskostnader	233	229

Inom kategorierna Industri/Lager och Handel ökade fastighetskostnaden per kvadratmeter något, främst pga ökade kostnader för snöröjning. För Kontor minskade kostnaden från 445 kronor till 442 kronor, främst pga förändringar i beståndet där frånträdna fastigheter med högre underhållskostnader ersatts med tillträdna fastigheter med lägre underhållskostnader.

FASTIGHETS KOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2017/2018 apr-mar			
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Totalt
Drift	239	136	194	195
Underhåll	43	22	39	35
Tomträtt och fastighetsskatt	98	20	62	65
Direkta fastighetskostnader	380	178	295	295
Fastighetsadministration	62	34	54	51
Summa	442	212	349	346

FASTIGHETS KOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2016/2017 apr-mar			
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Totalt
Drift	237	98	164	172
Underhåll	51	27	31	40
Tomträtt och fastighetsskatt	94	17	51	57
Direkta fastighetskostnader	382	142	246	269
Fastighetsadministration	63	25	47	46
Summa	445	167	292	315

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

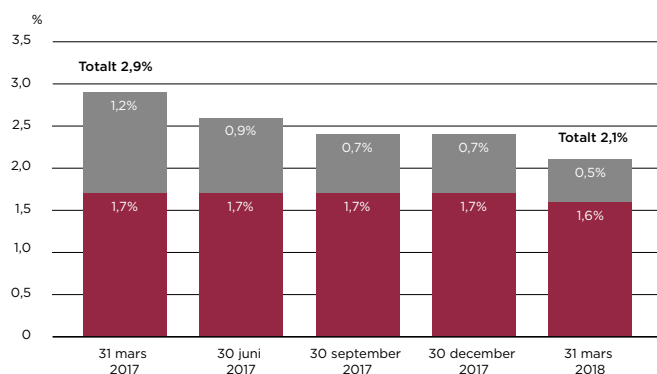
Försäljnings och administrationskostnaderna var 27 Mkr (24). I föregående års värde fanns positiva engångseffekter, vilket är den huvudsakliga förklaringen till skillnaden.

FINANSNETTO

Snitträntan fortsätter att sjunka och uppgick till 2,1 procent i slutet av kvartalet, främst som en följd av lösen av ränteswappar samt att Stibor 3 månader varit mindre negativ än under föregående period.

Finansnettot uppgick till -98 Mkr (-122). Förbättringen förklaras främst av att kostnaden för räntesäkring gått ned efter lösen av långa ränteswappar. Förtidsåterbetalning av banklån i slutet på kvartalet har gjort att kvarvarande periodiseringar av uppläggningsavgifter har fallit ut som engångskostnad om 6 Mkr. Denna kostnad bortfaller i gengäld över resterande del av den avtalade löptiden.

SNITTRÄNTA PER KVARTAL



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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 581 Mkr (377) under kvartalet, vilket motsvarar 1,9 procent. Värdeuppgången förklaras av förbättrade hyresintäkter och driftnetton samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 7 punkter. Effekten av sålda och köpta fastigheter påverkar det genomsnittliga avkastningskravet med 4 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,7 procent. Erhållna avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdna fastigheter innebar en positiv orealiserad värdeförändring på 40 Mkr.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument (ränteswappar) uppgick under perioden till 1 Mkr (37). Värdeförändringarna förklaras av löpande räntebetalningar i swapparna om 27 Mkr och en nedgång i de längre marknadsräntorna med en negativ effekt om -26 Mkr.

Per den 31 mars 2018 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -141 Mkr jämfört med -171 Mkr vid årets början. Minskningen av undervärdet beror, förutom på värdeförändringarna, även på att ränteswappar lösts genom engångsbetalning av aktuellt undervärde om 29 Mkr i slutet av kvartalet.

SKATT

Total skattekostnad uppgick till -178 Mkr (-138) och utgörs i sin helhet av uppskjuten skatt. Inga större justeringsposter förelåg under delårsperioden varför skattekostnaden i princip är 22 procent av resultat före skatt.

SEGMENTSRAPPORT

I segmentrapporten specificeras först resultatposterna samt där-
efter bokfört värde på fastigheterna efter indelning i förvaltnings-
fastigheter och projektfastigheter. En ytterligare detaljering sker
för förvaltningsfastigheterna där siffrorna delas upp efter geogra-
fisk indelning

I segmentet Projektfastigheter återfinns de fastigheter där
betydande ytor är tomställda för ny-, till- eller ombyggnation

och därför inte har jämförbara hyresintäkter och driftkostnader.
Vilka fastigheter som ingår i denna kategori varierar över tid.

I tabellen nedan är det därför delvis olika fastigheter för kvar-
talet i år jämfört med samma period föregående år (se sid 26
för aktuella definitioner).

JAN-MAR 2018

Mkr	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	203	55	57	132	120	20	-	588
Fastighetskostnader	-67	-22	-20	-61	-48	-15	-	-233
Driftnetto	136	33	37	71	72	5	-	354
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-27	-27
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-98	-98
Förvaltningsresultat	136	33	37	71	72	5	-125	229
Värdeförändringar tillgångar								
Resultat från försäljningar	-	-	-	-	-	-	4	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	254	66	11	118	94	38	-	581
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	1	1
Resultat före skatt	391	99	48	189	166	42	-120	815
Skatt	-	-	-	-	-	-	-178	-178
Periodens resultat	391	99	48	189	166	42	-299	637
Bokfört värde fastigheter	13 993	3 062	3 029	5 394	5 166	1 976	-	32 620

JAN-MAR 2017

Mkr	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	191	55	53	128	143	21	-	591
Fastighetskostnader	-59	-16	-16	-51	-74	-13	-	-229
Driftnetto	132	39	37	77	68	9	-	362
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-24	-24
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-122	-122
Förvaltningsresultat	132	39	37	77	68	9	-147	216
Värdeförändringar tillgångar								
Resultat från försäljningar	-	-	-	-	-	-	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	119	38	38	37	38	107	-	377
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	37	37
Resultat före skatt	251	77	75	114	106	116	-109	630
Skatt ¹	-	-	-	-	-	-	-138	-138
Periodens resultat	251	77	75	114	106	116	-247	492
Bokfört värde fastigheter¹	11 962	2 398	3 144	5 073	5 658	1 600	-	29 835

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
RÖRELSEN				
Förvaltningsresultat	229	216	998	985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	3	10	1
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	241	219	1 008	986
Förändringar i rörelsekapital	42	75	-164	-131
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	284	294	845	855
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i befintliga fastigheter	-222	-163	-984	-925
Förvärv av fastigheter	-859	-460	-1 189	-790
Försäljning av fastigheter	19	686	1 042	1 709
Finansiella tillgångar netto	-29	0	-426	-397
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 090	63	-1 556	-403
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	-	1 598	1	1 599
Utdelning	-	-	-437	-437
Amortering av lån	-2 329	-553	-6 078	-4 302
Upptagna lån	4 320	516	6 748	2 944
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 991	1 561	234	-196
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 185	1 918	-477	256
Likvida medel vid periodens början	313	57	1 975	57
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	1 498	1 975	1 498	313

KASSAFLÖDET OCH BELÅNINGSGRADEN

Under det första kvartalet uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 284 Mkr.

Köpeskilling om sammanlagt 859 Mkr erlades vid tillträdet av kontorsfastigheterna Gladan 5, 6 och 7 på Kungsholmen och del av kvarteret Tändstickan i Göteborg. Köpeskilling för försäljning av fastigheten Skiftinge 1:3 erhöles om 19 Mkr.

I befintliga fastigheter och projekt investerades 222 Mkr under perioden.

Vid periodens utgång löstes ränteswappar genom betalning om 29 Mkr.

Kassaflödet före förändring av räntebärande skulder uppgick därmed till -807 Mkr.

Upplåning under kvartalet innebar att de räntebärande skulderna steg med 1 991 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank ökade avsevärt steg nettoskulden mindre än bruttoskulden eller med 806 Mkr.

Trots ökningen av nettoskulden ökade belåningsgraden endast marginellt till 48,0 procent från 47,9 procent vid årets början tack vare realiserad värdeuppgång i fastighetsportföljen.

De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 216 Mkr (1 458) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för emitterade certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI-MARS 2018



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	8	9
Fastigheter	32 620	30 974
Inventarier	7	7
Andra långfristiga fordringar	12	12
Summa anläggningstillgångar	32 647	31 002
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	259	231
Kassa och bank	1 498	313
Summa omsättningstillgångar	1 757	544
SUMMA TILLGÅNGAR	34 405	31 546
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	14 829	14 192
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 999	10 150
Övriga räntebärande skulder	6 746	3 096
Derivat	141	171
Uppskjuten skatteskuld	1 511	1 333
Avsättningar	12	12
Summa långfristiga skulder	17 409	14 762
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	927
Övriga räntebärande skulder	1 400	980
Övriga skulder	766	684
Summa kortfristiga skulder	2 166	2 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 405	31 546

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-03-31	2017-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	14 192	11 123
Utdelning	-	-437
Nyemission	-	1 599
Periodens totalresultat	637	1 907
Eget kapital vid periodens utgång	14 829	14 192

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Jämfört med årets ingång har fastighetsvärdet ökat med 1 646 Mkr vilket främst beror på tillträdna förvärv som skett till ett värde av 859 Mkr men även orealiserade värdeförändringar samt investeringar på 581 Mkr respektive 222 Mkr. Fastigheter till ett värde av 15 Mkr har frånträtts under perioden.

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars till 14 829 Mkr mot 14 192 Mkr vid årets början, vilket motsvarar 67,90 (64,98) SEK per aktie. Soliditeten var 43,1 procent jämfört med 45,0 procent vid ingången av året.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden successivt kunnat öka förvaltningsfastigheternas intjäningsförmåga.

I tabellerna nedan visas de fastigheter som ägdes vid kvartalets utgång samt tillhörande nyckeltal. Inga framtida händelser avseende till exempel uthyrningar och investeringar beaktas i siffrorna. Tabellerna syftar till att ge en bild av aktuell fastighetsportföljs underliggande intjäningsförmåga men är inte en prognos.

BERÄKNADE FRÄNTRÄDEN

Fastigheten Malmö Brännaren 8 frånträdde i början av april och Helsingborg Rausgård 22 beräknas frånträdas senare under andra kvartalet 2018. Fastigheten Stenvreten i Enköping bedöms frånträdas under det tredje kvartalet 2018 (villkorat av regerings-

beslut), medan fastigheten Stiernhelm 7 i Mölndal beräknas frånträdas första kvartalet 2019. Fastigheten Aspgrådan 18 i Umeå kommer att frånträdas när detaljplan vunnit laga kraft, vilket beräknas kunna bli under fjärde kvartalet 2018.

BERÄKNADE TILLTRÄDEN

Fastigheten Tyfonen 1 (STUDIO) i Malmö som förvärvades under första kvartalet kommer att tillträdas under andra kvartalet 2018. En av fastigheterna som köptes i Göteborg under första kvartalet (Kallebäck 2:11) kommer att tillträdas först när den är uppförd, vilket beräknas bli under första kvartalet 2019.

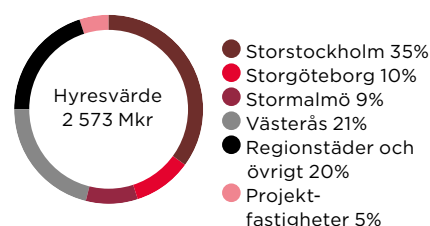
BOKFÖRT VÄRDE PER KATEGORI



HYRESVÄRDE¹ - INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER KATEGORI



HYRESVÄRDE¹ - INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER SEGMENT



INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER KATEGORI	Kategori				Summa förvaltningsfastigheter	Projekt-fastigheter	Summa fastigheter	varav	
	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt				sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ³
Antal fastigheter, st ¹	101	66	34	10	211	15	226	5	2
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	1 086	715	170	68	2 039	141	2 180	126	31
Hyresvärde, Mkr ¹	1 592	575	195	89	2 451	122	2 573	82	95
Hyresintäkt, Mkr ¹	1 448	545	177	79	2 249	78	2 327	80	86
Driftnetto, Mkr ²	968	372	111	60	1 511	33	1 544		72
Bokfört värde, Mkr ¹	21 960	5 374	2 088	1 223	30 644	1 976	32 620	1 041	1 630
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	91,0	94,7	91,0	88,8	91,8	64,2			90,9
Överskottsgrad, % ²	66,7	69,5	63,1	68,3	67,2				83,2
Direktavkastning, % ²	4,4	6,9	5,3	4,9	4,9			6,8	4,4
Hyresintäkt, kr per kvm ¹	1 577	823	1 193	1 602	1 270	1 252			2 872

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER SEGMENT	Segment					Summa förvaltningsfastigheter
	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	
Antal fastigheter, st ¹	50	41	41	18	61	211
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	516	256	219	505	543	2 039
Hyresvärde, Mkr ¹	895	251	237	555	513	2 451
Hyresintäkt, Mkr ¹	803	235	221	520	469	2 249
Driftnetto, Mkr ²	566	156	151	323	315	1 511
Bokfört värde, Mkr ¹	13 993	3 062	3 029	5 394	5 166	30 644
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	89,7	93,6	93,6	93,6	91,5	91,8
Överskottsgrad, % ²	69,7	68,0	67,4	62,2	67,7	67,2
Direktavkastning, % ²	4,0	5,1	5,0	6,0	6,1	4,9
Hyresintäkt, kr per kvm ¹	1 837	1 004	1 178	1 184	983	1 270

1. Per balansdagen
2. Rullande 12 månader
3. Ingår ej i summan

HÅLLBARHET

Kungsledens genomtänkta hållbarhetsstrategi genomsyrade det första kvartalet och reflekterades i strategiska förvärv med miljöprofil och i en framgångsrik emission av gröna obligationer.

FRAMGÅNGSRIK EMISSION AV GRÖNA OBLIGATIONER

Under kvartalet genomförde Kungsleden sin första emission av gröna obligationer – som också är den största som genomförts av ett fastighetsbolag i Sverige. Emissionen uppgick till 2,5 miljarder kronor, stärker Kungsledens hållbarhetsprofil samtidigt som den ökar bolagets skuldinvesterarbas och stärker förutsättningarna för att kunna höja Kungsledens ratingbetyg hos Moody's till Investment Grade. Totalt deltog cirka 50 placerare, varav ett tiotal var nya investerare som tillkom för att emissionen var grön.

LEED-CERTIFIERADE FASTIGHETER

Kungsledens mål är att hälften av beståndet baserat på bokfört värde ska vara miljöcertifierat till 2020 och flera steg i denna riktning togs under kvartalet. Arbetet med certifiering av befintligt bestånd fortgick enligt plan med målet att 14 fastigheter ska certifieras under året. Därtill stärktes miljöprofilen i beståndet genom strategiska förvärv av de nyuppförda fastigheterna STUDIO (Tyfonen 1) i Malmö, som är LEED Platinum-certifierad och de LEED Guld-certifierade fastigheterna i centrala Göteborg (Kallebäck 2:7&2:11), ett helt nytt kluster – Göteborg Södra Centrum. Samtliga tre fastigheter är certifierade enligt standarden för New Construction, vilket innebär att de är byggda med högt ställda miljökrav.

HÖJT MÅL FÖR GRÖNA HYRESAVTAL

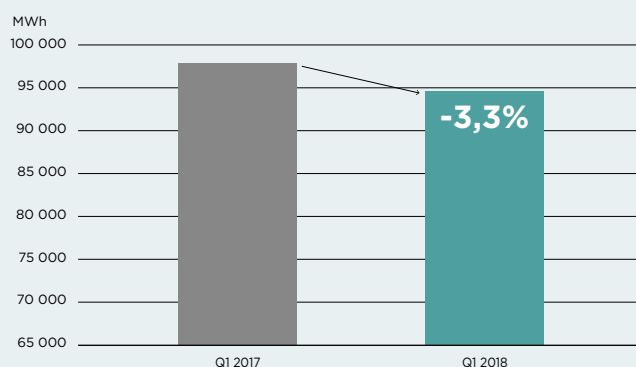
Kungsledens mål för antal gröna hyresavtal är 100 för helåret 2018 (en ökning jämfört med 50 som var målet för 2017). Ett grönt hyresavtal är en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda. Intresset från hyres-

gästerna fortsätter att vara stort och utvecklingen löper på enligt plan med 29 gröna hyresavtal tecknade under första kvartalet.

ALLT LÄGRE ENERGIFÖRBRUKNING

Kungsledens mål är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år och med 20 procent från år 2014 till 2020. Energianvändningen, i jämförbart bestånd, minskade under första kvartalet 2018 med 3,3 procent jämfört med samma period föregående år. Detta motsvarar en kostnadsbesparing om cirka 2,7 Mkr. Besparingarna beror till stor del på investeringar i energiprojekt, såsom effektivare ventilation och datoriserad styr- och reglerutrustning, och till viss del även av injustering av befintlig utrustning.

ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND



MÅL OCH UTFALL INOM HÅLLBARHET

MÅLOMRÅDE	MÅL	UTFALL FÖRSTA KVARTALET 2018
GRÖN FINANSIERING	100 % Bolaget strävar efter att finansiera alla gröna tillgångar med gröna obligationer eller gröna banklån.	50 % Emitterade gröna obligationer motsvarar omkring 50 procent av värdet på certifierade fastigheter.
LEED-CERTIFIERING	50 % Hälften av beståndet (baserat på bokfört värde) ska vara certifierat enligt LEED före utgången av 2020. Alla fastigheter ska vara certifierade före utgången av 2025.	9 % av fastighetsvärdet miljöklassat per 31 mars 2018.
GRÖNA HYRESAVTAL	100st Minst 100 nya gröna hyresavtal ska tecknas under 2018.	29st gröna hyresavtal tecknade under första kvartalet 2018.
ENERGIFÖRBRUKNING	-3 % Energianvändningen ska minska med 20 procent, eller 3 procent per år 2014-2020.	-3,3 % lägre energiförbrukning under första kvartalet 2018, jämfört med samma period föregående år.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Kungsledens totala fastighetsbestånd bestod vid kvartalets utgång av 226 fastigheter med ett bokfört värde om 32 620 Mkr. 82 procent av fastighetsvärdet återfinns i våra prioriterade tillväxtmarknader. Fastighetsportföljens värde ökade under kvartalet med 581 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 586 Mkr (591).

FASTIGHETSMARKNADEN

Förutsättningarna för den kommersiella fastighetsmarknaden var fortsatt goda under första kvartalet 2018 med högre fastighetsvärden, fortsatt låga räntekostnader och sjunkande vakanser. Särskilt stark fortsätter utvecklingen att vara för kontor i Sveriges största städer. Vakanserna är låga och nyproduktionen begränsad. Hyresnivåerna för kontor har enligt Newsec stigit i Göteborg och Malmö, medan de legat stabilt i Stockholm.

Den dämpning på bostadsmarknaden som inleddes under hösten 2017 har inte påverkat efterfrågan på kommersiella lokaler. Intresset för förvärv av bostadsbyggrätter har däremot minskat avsevärt.

Avseende transaktionsmarknaden genomfördes enligt Newsec fastighetstransaktioner över 40 miljoner kronor för totalt 8 miljarder kronor i Sverige under första kvartalet 2018. Det är nästan 10 miljarder kronor lägre än året innan och den lägsta transaktionsvolymen sedan 2015. Kontor står för den största andelen av transaktionsvolymen med 31 procent och Stockholmområdet är den marknad där störst värden har omsatts (49 procent av transaktionsvolymen).

FASTIGHETSPORTFÖLJEN - TOTALA BESTÅNDET

FASTIGHETSINNEHAV Mkr	2018-03-31			jan-mar 2018	
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkm	Bokfört värde	Hyresvärde	Ek.uth. grad, %
Förvaltningsfastigheter	211	2 039	30 644	618	91,7
Projektfastigheter	15	141	1 976	31	62,1
Totalt fastighetsinnehav	226	2 180	32 620	649	90,3

Värdering/värdeutveckling

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 581 Mkr för perioden varav 40 Mkr avser erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsportföljen minskade från 5,8 procent till 5,7 procent. Knappt hälften av denna nedgång beror på förändringar i fastighetsportföljens struktur till följd av försäljningar och förvärv.

Förvärv och avyttringar

Under första kvartalet 2018 stärkte Kungsleden sin kontorsportfölj genom två strategiska förvärv – ett i Göteborg och ett i Malmö.

I Göteborg skapades ett nytt modernt kontorskluster, Göteborg Södra Centrum, genom förvärv för 1 miljard kronor av två nybyggda kontorsfastigheter om cirka 18 300 kvm

uthyrningsbar yta (Kallebäck 2:7 och 2:11, varav den senare är under uppförande) samt en fastighet bebyggd med ett parkeringsgarage om cirka 11 600 kvm (Kallebäck 2:9).

I Malmö förvärvades den LEED-certifierade kontorsfastigheten STUDIO (Tyfonen 1) för 1 miljard kronor. Fastigheten färdigställdes under 2017 och har cirka 18 250 kvm uthyrningsbar yta. Den genomsnittliga hyreskontraktsdurationen uppgår till knappt sju år och det totala hyresvärdet till omkring 60 Mkr. Tillträde sker i maj 2018.

Under perioden tecknades avtal om försäljning av fastigheten Skiftinge 1:3 i Eskilstuna och fastigheten Rausgård 22 i Helsingborg för 19 Mkr respektive 555 Mkr.

FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-MAR 2018	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kallebäck 2:7 (Tändstickan del 1)	Göteborg	Kontor	5 605
Kallebäck 2:9 (Tändstickan del 1)	Göteborg	Parkeringshus	11 600 ¹
Kallebäck 2:11 (Tändstickan del 2)	Göteborg	Kontor	12 669
Tyfonen 1 (STUDIO)	Malmö	Kontor, hotell mm.	18 244

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-MAR 2018	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Skiftinge 1:3	Eskilstuna	Mark	0
Rausgård 22	Helsingborg	Industri/Lager	62 000

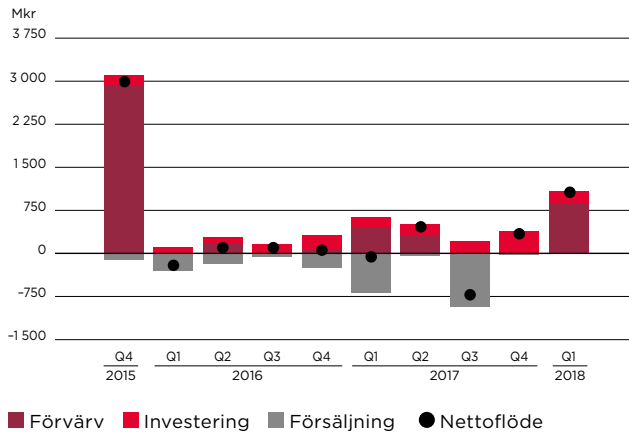
1. Ingår ej i uthyrningsbar yta

Från- och tillträden

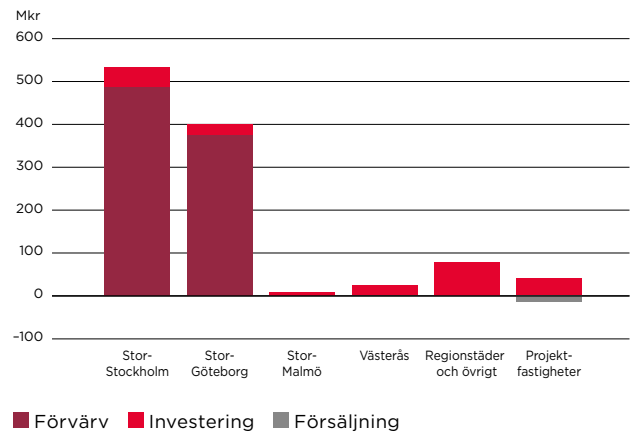
Fastigheten Skiftinge 1:3 i Eskilstuna frånträdde under kvartalet. I Stockholm tillträdde fastigheterna Gladan 5, 6 och 7 i februari som förvärvades i december 2017. Två av de fastigheter som förvärvades i Göteborg tillträdde också i februari (Kallebäck 2:7 och 2:9).

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING JAN-MAR 2018, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	29 114	1 860	30 974
Tillträdde förvärv	859	0	859
Investeringar	144	78	222
Frånträdde avyttringar	-15	0	-15
Orealiserade värdeförändringar	543	38	581
Bokfört värde vid periodens utgång	30 644	1 976	32 620

NETTOINVESTERINGAR PER KVARTAL



NETTOINVESTERINGAR PER SEGMENT JAN-MAR 2018



UTHYRNING

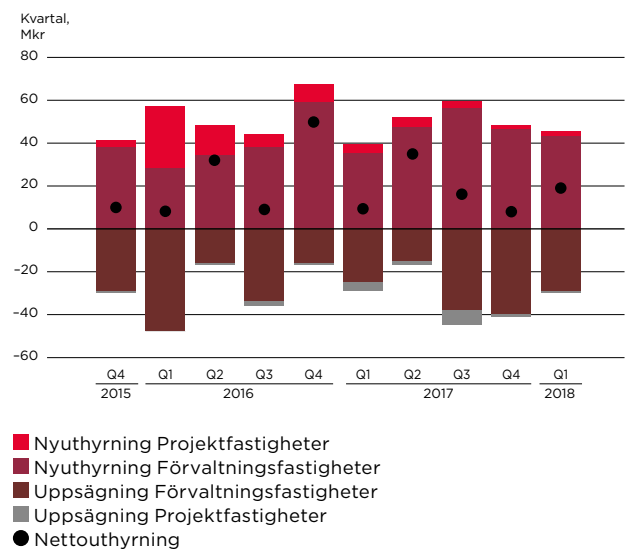
Under kvartalet har Kungsleden tecknat nya hyresavtal till ett hyresvärde om cirka 49 Mkr. De nytecknade hyresavtalen har som regel en högre kallhyra per kvm än tidigare.

Några exempel på nytecknade hyresavtal under första kvartalet är ett tioårigt avtal avseende 2 900 kvm med Region Skåne i fastigheten Julius 1 i Malmö och ett åttaårigt avtal avseende 1 800 kvm med ÅF i fastigheten Ottar 6 i Västerås.

29 av de nytecknade hyresavtalen är så kallade gröna hyresavtal som innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

Nyuthyrningen i totala beståndet uppgick till 49 Mkr (39) och nettouthyrningen till 19 Mkr (9). Nyuthyrningen i kluster uppgick till 33 Mkr (21) och nettouthyrningen till 11 Mkr (4).

NETTOUTHYRNING PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kungsleden ägde per den 31 mars 211 förvaltningsfastigheter till ett bokfört värde om 30 644 Mkr, varav 83 procent finns i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås. Kungsleden arbetar aktivt för att höja hyresintäkterna genom nyuthyrning och omförhandling av befintliga hyresavtal. Under första kvartalet ledde omförhandlade avtal till ett värde av 51 Mkr som resulterade i en hyresökning om i snitt 11 procent.

I HUVUDSAK KONTOR PÅ TILLVÄXTMARKNADER

Kontor utgör 72 procent av det bokförda värdet medan industri/lager står för 18, handel för 7 och övrigt för 3 procent.

Efter frånträde av de fastigheter som avyttrats till och med 31 mars 2018 äger Kungsleden förvaltningsfastigheter i de prioriterade marknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås samt därutöver 18 kommuner.

Kungsledens förvaltningsorganisation är indelad i tre områden: Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen.

70 PROCENT AV FASTIGHETSVÄRDET I TOLV KLUSTER

70 procent av förvaltningsfastigheternas bokförda värde återfinns i tolv kluster, en ökning med fyra procentenheter jämfört med samma period föregående år. Det tolfte klustret – Göteborg Södra Centrum – skapades under första kvartalet i samband med förvärvet av två kontorsfastigheter och ett parkeringshus (Kallebäck 2:7, 2:9 och 2:11) i centrala Göteborg.

Genom att samla fastigheter i kluster kan vi stärka våra kundrelationer, bättre bidra till hela områdets utveckling samt uppnå högre förvaltningseffektivitet. Att utveckla och utöka klustren är en viktig del av vår strategi och skapar värde för hyresgäster, aktieägare och samhället i stort.

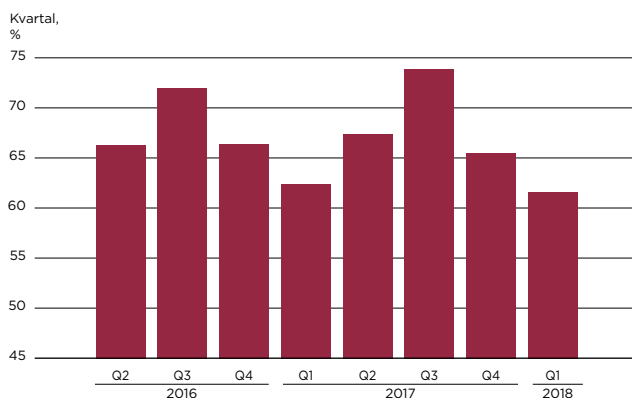
30 procent av Kungsledens bestånd består av fastigheter i attraktiva lägen utanför klustren. Bland dessa kvalitetsfastigheter – så kallade solitärer – märks bland andra Järnet 6 i Tyresö, Dockan 9 i Växjö och Isolatorn 3 i Västerås; alla med stark utveckling avseende driftnetto på rullande tolv månaders utfall.

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden förvaltningsfastigheter uppgick till 61,6 procent för första kvartalet (62,1). Minskningen beror främst på avyttring av fastigheter med jämförelsevis hög överskottsgrad om 75,2 procent. Tillkommande överskottsgrad från förvärvade fastigheter blev 82,4 procent, men dessa påverkar endast delvis kvartalet eftersom tillträdesdatum var i februari.

I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter blev överskottsgraden 60,8 procent (61,4). Minskningen beror främst på ökade kostnader för snöröjning och uppvärmning.

ÖVERSKOTTSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



KUNGSLEDENS TRE FÖRVALTNINGSOMRÅDEN OCH TOLV KLUSTER

FÖRVALTNINGSOMRÅDE STOCKHOLM

- Kista City, **4 093 Mkr**
- Stockholm City Öst, **3 282 Mkr**
- Danderyd Kontor, **2 691 Mkr**
- Stockholm City Väst, **1 610 Mkr**
- Östersund, **1 042 Mkr**
- Västberga Industriområde, **381 Mkr**
- Fastigheter ej i kluster, **2 237 Mkr**

BOKFÖRT VÄRDE 15 336 Mkr

FÖRVALTNINGSOMRÅDE GÖTEBORG/MALMÖ

- Hyllie, **1 238 Mkr**
- Högsbo, **1 163 Mkr**
- Göteborg Södra Centrum, **736 Mkr**
- Fosie, **650 Mkr**
- Fastigheter ej i kluster, **4 768 Mkr**

BOKFÖRT VÄRDE 8 555 Mkr

FÖRVALTNINGSOMRÅDE MÄLARDALEN

- Västerås City, **2 986 Mkr**
- Finnslätten Industriområde, **1 600 Mkr**
- Fastigheter ej i kluster, **2 167 Mkr**

BOKFÖRT VÄRDE 6 753 Mkr

HYRESVÄRDE

Förvaltningsfastigheternas hyresvärde för kvartalet uppgick till 618 Mkr, varav kontor står för närmare två tredjedelar.

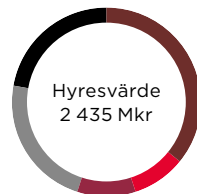
78 procent av det totala hyresvärdet finns i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna.

HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGS-
FASTIGHETER APR-MAR
2017/2018 PER KATEGORI



- Kontor 64%
- Industri/Lager 24%
- Handel 8%
- Övrigt 4%

HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGS-
FASTIGHETER APR-MAR
2017/2018 PER SEGMENT



- Storstockholm 36%
- Storgöteborg 9%
- Stormalmö 10%
- Västerås 23%
- Regionstäder och övrigt 22%

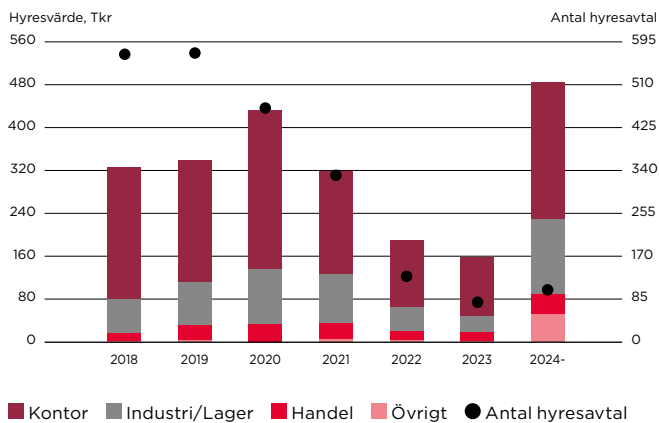
HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. För närvarande innebär det att 15–20 procent av kontraktspportföljen förfaller varje år och då kan omförhandlas.

Per den 31 mars var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 3,9 år (4,2).

Kungsledens kontraktspportfölj har också en stor spridning på många olika hyresgäster, olika kundstorlek och branscher, vilket minskar risken för hyresförluster och vakanser.

HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER¹



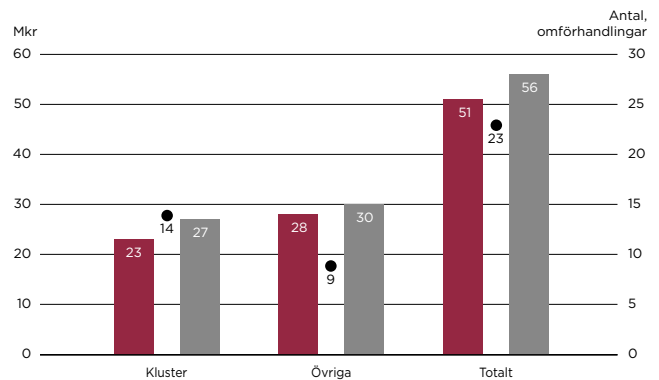
1. Exklusive bostad, parkering och garage

OMFÖRHANDLING - HYRESVÄRDEN FÖRE OCH EFTER

De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 11 procent. Totalt steg hyresvärdet i omförhandlade avtal från 51 Mkr till 56 Mkr.

En tongivande omförhandling var det nya tioåriga hyresavtal som tecknades med SMHI i Norrköping avseende 14 500 kvm med en hyreshöjning på 235 kronor per kvm.

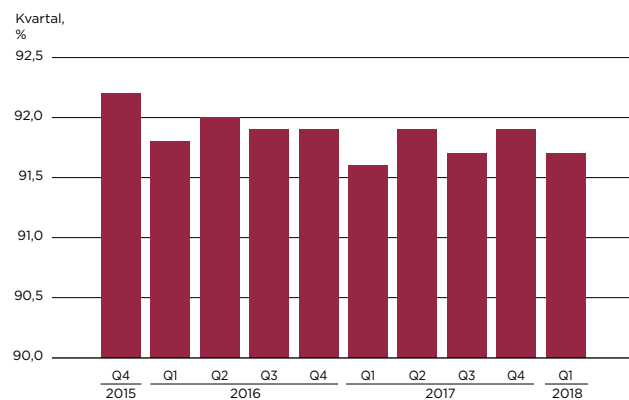
OMFÖRHANDLING HYRESVÄRDE JAN-MAR 2018, FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 91,7 procent (91,6) under första kvartalet.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



INVESTERINGAR

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är ett viktigt inslag i Kungsledens affärsmodell och ger successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. De leder till ökade kassaflöden och värdetillväxt genom minskade vakanser, högre snitthyror och i vissa fall tillförande av uthyrningsbar yta.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Kungsleden har ett investeringsprogram om drygt 3 miljarder kronor för 2017–2019. Under första kvartalet 2018 investerades totalt 222 Mkr. Målet är att investeringarna ska ge en

avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return), på minst 9 procent eller mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost) på minst 6 procent.

INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	2015	2016	2017	2018 jan-mar	PLAN	
					2018	2019-2020
Utvecklingsprojekt	14	141	312	138	600	900
Hyresgästanpassningar och övriga värdeskapande investeringar	337	341	499	72	500	600
Underhållsinvesteringar	99	127	114	12	200	200
Totala investeringar	450	609	925	222	1 300	1 700

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Per den 31 mars var åtta större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 1 329 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa ombyggda fastigheter uppvisa ett hyresvärde om 153 Mkr på helårsbasis. Flera projekt är redan fullt uthyrda och efterfrågan på kvarvarande lokaler bedöms vara god.

Under första kvartalet har beslut fattats att investera 116 Mkr i Taktpinnen 1 i Norrköping. Fastigheten som omfattar 14 500 kvm kontor ska moderniseras för att anpassas till SMHIs framtida verksamhet. Det nya tioåriga hyresavtalet börjar gälla fjärde kvartalet 2020 och projektet ska genomföras under löpande verksamhet.

Ett tilläggsinvesteringsbeslut avseende utvecklingen av kvarteret Blästern 14 har under kvartalet fattats för att möjliggöra en tidigareläggning av etapp 2 med minst ett år till år 2020 istället för år 2021. Projektet i Blästern 14 är uppdelat i två

etapper där den första är uthyrd till hotelloperatören Nobis med planerad inflyttning till årsskiftet 2018/2019. Etapp 2 avser modernisering av 5 000 kvm kontor där uthyrningen har påbörjats. Hela projektet har ett hyresvärde på 60 Mkr och det totala investeringsbeloppet uppskattas till 516 Mkr.

Kontorsfastigheten Holar 1 i Kista Science City omvandlas till lägenhetshotell med 167 rum för korttidsboende. Lägenhetshotellet går under namnet The Studio Hotel och beräknas vara inflyttningsklar under tredje kvartalet 2018. Investeringsbeloppet uppgår till 128 Mkr och fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde på 13 Mkr.

I Östersund (del av Karlslund 5:2) har avtal tecknats med Kriminalvården om ett nytt häkte- och frivårdslokaler om cirka 3 000 kvm. Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2018.

I Gallerian vid Fristadstorget i Eskilstuna pågår ombyggnation av butiksytorerna i markplan för att skapa en modern och attraktiv shoppingmiljö. Investeringsbeloppet uppgår till

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighetsbeteckning	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Enen 10	Kontor	Södertälje	2018	6 000	14	90	189	150	149
Blästern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	2018, 2020 ¹	16 700	60	100, n/a	670	516	178
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	13	100	150	128	78
Tegnér 15	Handel	Växjö	2018	16 500	18	100	257	117	85
Gallerian (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	6 000	12	60	255	149	52
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2020	14 500	22	100	205	116	0
Karlslund 5:2 - del av	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2020	3 000	10	100	814	120	45
Laven 6 - del av	Handel (nybyggnation)	Umeå	2018	3 100	4	100	71	33	30
Summa				71 800	153		2 611	1 329	617
Övriga projekt och förvaltningsfastigheter							30 009		
Totalt projekt- och förvaltningsfastigheter							32 620		

1. Hotellet färdigställs till årsskiftet 2018/2019. Kontorsdelen beräknas färdigställt under Q1 2020.

149 Mkr och omfattar, förutom modernisering av butiksytor och koncept, även modernisering av fastigheternas installationer. Systembolaget öppnar sin nya butik i maj 2018 och arbetet med Hemköps lokaler fortskrider enligt plan. Uthyrning av vakanta butiker pågår.

STÖRRE PROJEKT I SLUTSKEDE

Enen 10 i centrala Södertälje har omvandlats till 6 000 kvm moderna och flexibla kontor med en aktiverad bottenvåning. Två lokaler återstår att hyra ut och projektet uppskattas vara färdigt och överlämnat till förvaltningen under andra kvartalet 2018. Investeringsbeloppet beräknas bli 150 Mkr.

Butikslokalerna i fastigheten Tegnér 15 på Storgatan i centrala Växjö är nu fullt uthyrda och omvandlingen av den gamla Tegnégallerian till ett nytt kommersiellt koncept med bland annat fler butiksentréer ut mot gatan går mot sitt slut. Nyinvigning kommer att ske i slutet av maj 2018 och därefter avslutas projektet. Investeringen uppskattas till 117 Mkr, vilket är 13 procent lägre än den ursprungliga budgeten om 135 Mkr.

Trampolinparken Jump i Umeå (del av Laven 6) invigdes under kvartalet och kommer att lämnas över till förvaltningen. Investeringsbeloppet uppgår till 33 Mkr.

STÖRRE KOMMANDE PROJEKT

Under andra kvartalet ska beslut fattas om investering i fastigheten B:26 som är en del av Mimerkvarteren i Kungsledens kluster Västerås City. Byggnaden kommer att genomgå en stor omvandling och ett nytt kontorskoncept är framtaget som bygger på idén att under ett och samma tak samla företag och personer med gemensamt intresse för kreativitet och affärer. Bygglov har tidigare beviljats om en påbyggnad för ytterligare två kontorsplan samt en takterrass. Projektet omfattar totalt 4 600 kvm uthyrningsbar yta. Uthyrningsarbetet pågår. Investeringen uppskattas preliminärt till 130 mkr.

Kungsledens markanvisning i Hyllie är strategiskt belägen vid Hyllie Boulevard, cirka 6 minuters promenad från stationen. Byggstart bedöms ske i början av 2019 och för närvarande pågår konceptarbete, projektering samt föruthyrning. Projektet omfattar cirka 8 000 kvm kontor. Investeringen uppskattas preliminärt till 285 Mkr inklusive markförvärv.



TIDPLAN

2018	Färdigställt	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta	Bedömt hyresvärde
Kvartal 1					
Kvartal 2					
Kvartal 3					
Kvartal 4					

FINANSIERING

En starkare finansiell ställning och kreditrating från Moody's har gjort det möjligt att öka upplåningen på kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet. På så sätt diversifieras Kungslidens finansiering och beroendet av traditionell upplåning från bank mot fastighetspant minskar. Snitträntan fortsatte att sjunka under kvartalet och uppgick till 2,1 procent vid dess utgång.

RATING

Kungsliden erhöll under 2017 kreditbetyget Ba1 med "Positive Outlook" från ratinginstitutet Moody's. Betyget kan komma att höjas till Investment Grade, förutsatt att belåningsgraden långsiktigt inte överstiger 50 procent samt att andelen säkerställd upplåning minskar. Vid utgången av det första kvartalet uppgick andelen icke säkerställd upplåning till 41 procent samt andelen fastigheter som inte var ställda som säkerheter till cirka 26 procent. Målsättningen är att andelen tillgångar som inte är ställda som säkerhet ska uppgå till mer än 30 procent vid utgången av det andra kvartalet. Detta kommer att åstadkommas genom refinansiering av befintlig bankfacilitet och därigenom ytterligare friställande av fastighetspanter.

UPPLÄNINGSAKTIVITETER

Med stöd av ratingen och det nyupprättade MTN-programmet för obligationsemissioner har upplåningen på kapitalmarknaden successivt ökat. Under inledningen av 2018 emitterades två icke säkerställda obligationslån. Det treåriga lånet med ett sammanlagt lånebelopp om SEK 550 Mkr har en rörlig kupongränta motsvarande Stibor 3 månader plus 1,8 procent vilket innebär en initial kupongränta om ungefär 1,38 procent. Lånet med en löptid på 18 månader med ett sammanlagt lånebelopp om 600 Mkr har en fast ränta motsvarande swapräntan på 1,5 år plus 1,2 procent, vilket motsvarar en fast kupongränta om 0,95 procent. Obligationslikviden har primärt används till att återbetala del av ett kortfristigt säkerställt banklån med syfte att frilägga fastighetspanter och därmed reducera andelen

säkerställd upplåning samt att erlægga köpeskilling för fastighetsförvärv.

Mot slutet av det första kvartalet emitterade Kungsliden sitt första gröna obligationslån med ett sammanlagt belopp om 2 500 Mkr. Obligationslånet består av två trancher: en med rörlig ränta och en med fast ränta. Löptiden är fyra år för båda trancherna. Den ränterörliga lånetranchen uppgår till 1 250 Mkr och har en ränta på Stibor 3 månader plus 205 räntepunkter. Detta innebär en initial kupongränta om ungefär 1,61 procent. Lånetranchen med fast ränta har ett belopp om 1 250 Mkr och en ränta motsvarande swapräntan på fyra år plus 205 räntepunkter, vilket ger en fast kupongränta om 2,38 procent. Likviden från de gröna obligationerna kommer att användas till att finansiera Kungslidens gröna fastigheter och investeringar i enlighet med Kungslidens gröna ramverk som upprättades i samband med emissionen. Kungsliden har per 31 mars emitterat icke-säkerställda obligationer till ett sammanlagt belopp om 5 000 Mkr inom ramen för MTN-programmet. Sedan tidigare finns en utestående obligation till ett belopp om 600 Mkr utanför MTN-programmet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Kungslidens räntebärande skulder ökade med 1 991 Mkr under kvartalet och uppgick till 17 144 Mkr (15 153) vid kvartalets slut. Den ökade upplåningen har framför allt använts till att erlægga köpeskilling vid tillträde av fastigheter under perioden och som förfinansiering inför tillträden efter periodens utgång.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Per 31 mars 2018 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Snittränta derivat, %
2018	1 400	-	250	1 650	-	-
2019	2 821	1 200	-	4 021	1 000	0,5
2020	3 266	-	1 868 ¹	5 135	2 770	0,6
2021	492	1 900	-	2 392	1 450	0,8
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	1,0
2026	630	-	-	630	-	-
2027	1 594	-	-	1 594	-	-
2036	1 340	-	-	1 340	-	-
Summa	11 544	5 600	2 118	19 262	7 220	

1. Varav 1 400 Mkr avser backup för emitterade certifikat

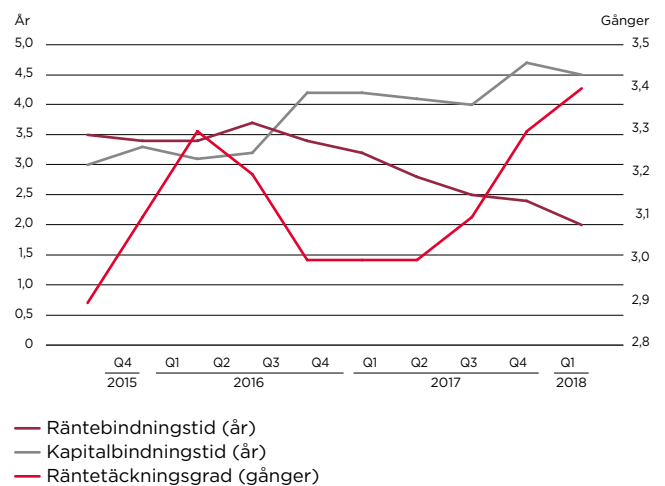


RÄNTEBINDNING

Befintliga ränteswappar om 1 000 Mkr i nominellt belopp och med ordinarie förfall 2022 löstes vid utgången av kvartalet genom erläggande av 29 Mkr. Åtgärden motiverades av önskan att återställa räntebindningsprofilen efter att 1 250 Mkr i obligationslån med fast ränta upptagits. Andelen lån med en räntebindning som är längre än tolv månader uppgår till 59 procent vid periodens slut. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,0 år (2,4) vid periodens utgång och kapitalbindningen till 4,5 år (4,7). Med befintlig räntesäkring skulle finansnettot försämrats med cirka 45 Mkr konor på årsbasis om Stibor 3 månader ökade momentant med 100 räntepunkter från den aktuella negativa nivån om 36 räntepunkter vid periodens utgång.

Snitträntan fortsatte att sjunka till följd av lösen av swappar och en mindre negativ Stibor 3 mån. Snitträntan var 2,1 procent vid kvartalets slut.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



LÅNEPORTFÖLJ 2017-12-31



LÅNEPORTFÖLJ 2018-03-31



NYCKELTAL

	Kvartal		12 månader	
	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, % ¹	4,5	4,9	4,9	5,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	90,4	90,3	90,4
Överskottsgrad, % ²	60,4	61,3	66,1	66,3
<i>Utfall förvaltningsfastigheter</i>				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	4,7	5,0	5,1	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,7	91,6	91,8	91,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % ²	61,6	62,1	66,8	67,3
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm			1 207	1 153
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm			346	331
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, % ¹	4,0	4,4	4,2	4,6
Avkastning på eget kapital, % ¹	17,5	16,2	14,6	15,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,8	3,4	3,3
Soliditet, % ¹	43,1	41,1		45,0
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,2	1,2		1,1
Belåningsgrad, % ¹	48,0	48,6		47,9
Data per aktie				
Betald utdelning, kr			2,20	2,00
Aktiens totalavkastning, %			12,9	8,8
Aktiens direktavkastning, %			3,9	3,4
Förvaltningsresultat, kr ³	1,05	1,14	4,57	4,66
Periodens resultat, kr ³	2,91	2,60	9,34	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ^{1,3}	0,98	1,08	4,35	4,45
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ¹	75,46	67,69		71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr ¹	74,09	64,81		70,63
Eget kapital, kr ¹	67,90	60,50		64,98
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr ³	1,10	1,16	4,61	4,67
Utestående antal aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier ³	218 403 302	189 075 113	218 403 302	211 171 694

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

2. Definitionen för överskottsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 26 för aktuella definitioner.

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

NYCKELTAL PER SEGMENT	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Summa
Antal fastigheter, st	50	41	41	18	61	15	226
Uthyrningsbar yta, tkvm	516	256	219	505	543	141	2 180
Hysesvärde, Mkr	225	59	61	141	132	31	649
Hysesintäkter, Mkr	203	55	57	132	120	20	586
Driftnetto, Mkr	136	33	37	71	72	5	354
Bokfört värde, Mkr	13 993	3 062	3 029	5 394	5 166	1 976	32 620
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	93,3	93,8	93,4	90,8	62,1	90,3
Överskottsgrad, %	67,1	60,5	64,6	53,8	60,1	24,4	60,4
Direktavkastning, %	4,0	4,7	4,9	5,3	5,6	1,0	4,5
Nyuthyrning, Mkr	15	7	2	15	4	6	49
Nettouthyrning, Mkr	3	2	1	5	2	5	19
Investeringar, Mkr	45	26	8	23	41	78	222
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	254	66	11	118	94	38	581

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2018		2017			2016		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Intäkter	588	567	574	591	591	602	606	609
Driftnetto	354	367	418	391	362	390	428	397
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-31	-36	-29	-24	-31	-29	-27
Finansnetto	-98	-93	-107	-111	-122	-123	-130	-121
Förvaltningsresultat	229	243	276	250	216	235	269	250
Resultat från försäljning	4	7	-12	-1	0	3	2	29
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	581	367	386	288	377	475	271	388
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	1	5	15	28	37	196	-32	-183
Resultat före skatt	815	622	664	565	630	910	510	483
Skatt ¹	-178	-129	-183	-125	-138	-211	-110	-98
Periodens resultat	637	493	481	440	492	699	400	385

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018		2017			2016		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
TILLGÅNGAR								
Immateriella tillgångar	8	9	10	11	11	11	8	8
Fastigheter ¹	32 620	30 974	30 227	30 592	29 835	29 533	29 003	28 634
Inventarier	7	7	8	8	9	9	10	10
Andra långfristiga fordringar	12	12	12	12	12	12	4	5
Summa anläggningstillgångar	32 647	31 002	30 257	30 623	29 867	29 566	29 025	28 656
Kortfristiga fordringar	259	231	247	286	301	231	209	239
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	1 498	313	241	452	1 975	57	41	1 007
Summa omsättningstillgångar	1 757	544	488	738	2 275	288	250	1 246
SUMMA TILLGÅNGAR	34 405	31 546	30 745	31 360	32 142	29 854	29 275	29 902
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital¹	14 829	14 192	13 699	13 218	13 214	11 123	10 425	10 024
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	8 999	11 078	12 431	13 198	13 224	13 728	13 936	15 992
Obligationslån (ej säkerställt)	5 600	1 950	600	600	975	975	975	1 675
Övriga upplåning	2 546	2 126	2 026	2 025	2 275	1 808	1 708	-
Summa räntebärande skulder	17 144	15 153	15 057	15 823	16 474	16 511	16 619	17 667
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	12	12	12	12	12	12	5	5
Uppskjuten skatteskuld ¹	1 511	1 333	1 180	1 079	955	841	633	525
Derivat	141	171	185	367	615	653	864	833
Övriga ej räntebärande skulder	766	684	612	861	872	714	729	849
Summa ej räntebärande skulder	2 431	2 199	1 989	2 319	2 454	2 220	2 231	2 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 405	31 546	30 745	31 360	32 142	29 854	29 275	29 902

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

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	3	3
Administrationskostnader	-12	-9	-40	-37
Rörelseresultat	-12	-9	-37	-34
Resultat från finansiella poster	20	21	593	594
Resultat före skatt	8	12	556	560
Skatt på periodens resultat	-2	4	-220	-214
Periodens resultat	6	16	336	346

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	18-03-31	17-03-31	17-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	2 507	4 538	3 998
Fordringar hos koncernföretag	16 305	12 509	14 433
Övriga fordringar	254	462	248
Likvida medel	1 483	1 962	291
SUMMA TILLGÅNGAR	20 549	19 471	18 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 335	8 512	8 328
Långfristiga skulder	5 743	602	2 123
Skulder till koncernföretag	5 048	8 188	7 520
Övriga skulder	1 423	2 169	999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 549	19 471	18 970

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets rörelseresultat för kvartalet uppgick till -12 Mkr (-9) och finansnettot till 20 Mkr (21).

Likvida medel uppgick per den 31 mars 2018 till 1 483 Mkr jämfört med 291 Mkr vid föregående års slut.

Moderbolagets eget kapital uppgick per den 31 mars 2018 till 8 335 Mkr jämfört med 8 328 Mkr vid årets början.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 104 (106) under första kvartalet 2018.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under 2018.

Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2017 på sidorna 60-61 och 83.

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Kungsleden värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal även externvärderingar av cirka 25 procent av fastigheterna. Det betyder att varje fastighet i beståndet externvärderas över en tolv månadersperiod.

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder såsom kund- och lånefordringar, skulder till kreditinstitut samt övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal, där klassificering sker i nivå 2 enligt IFRS 13.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal

som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. Redovisningen av dessa leasingavtal kan komma att ändras till följd av den nya standarden. För leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder. Kungsleden har påbörjat en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på koncernens resultat och ställning.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassa öden som inte de finansieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

EPRA EPS, EPRA NAV samt EPRA NNNAV redovisar Kungsleden i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna rapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

ÄNDRAD SEGMENTINFORMATION

Från och med den 1 januari 2018 rapporterar Kungsleden följande sex segment, Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö, Västerås, Regionstäder och övrigt, Projektfastigheter samt Ofördelat. I och med denna förändring speglar den externa rapporteringen den interna styrningen.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång frånträdde fastigheten Brännaren 8 i Malmö.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernens bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

1 januari 2018 trädde IFRS 15 "Revenues from contracts with customers" ikraft. Kungslidens intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing och införandet av IFRS 15 har inte medfört någon påverkan på Kungslidens resultat- eller balansräkning.

Vidare trädde IFRS 9 "Financial instruments" ikraft vid årsskiftet och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berörs i Kungsliden är räntebärande skulder som fortsatt redovisas till upplupet anskaffningsvärde. IFRS 9 medför ingen

påverkan på Kungslidens resultat- och balansräkning, främst eftersom Kungsliden inte tillämpar säkringsredovisning.

För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

STOCKHOLM DEN 26 APRIL 2018

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

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

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid första kvartalets utgång uppgick till drygt 12,2 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 59,50 kronor och vid första kvartalets utgång 55,75 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 6 februari och var 51,50 kronor. Den högsta stängningskursen noterades den 9 januari och var 61,40 kronor.

AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Aktiekapitalet har varit oförändrat under kvartalet och uppgår till 91 001 376 kronor. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302.

Under kvartalet omsattes 53,8 miljoner (76,0) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 3,0 miljarder kronor (4,0). Nasdaq Stockholm stod för 61 procent av all handel i Kungsledenaktien (50), medan andra marknadsplatser såsom BATS, LSE och Boat stod för resterande del av handeln.

AKTIEUTDELNING

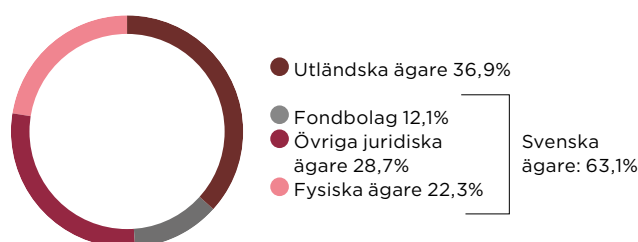
Bolagets utdelningspolicy, som började gälla från och med 2015, innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2017 minskade förvaltningsresultatet endast marginellt trots betydande resultatbortfall från avyttring av icke-strategiska fastigheter. Detta i kombination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

NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Betald utdelning, kr	2,00	2,00
Aktiens totalavkastning, %	12,9	8,8
Aktiens direktavkastning, %	3,6	3,4
Förvaltningsresultat, kr ¹	4,57	4,66
Periodens resultat, kr ^{1,2}	9,39	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ^{1,2}	4,35	4,45
	2018-03-31	2017-12-31
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ²	75,46	71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr ²	74,09	70,63
Eget kapital, kr ²	67,90	64,98
Börskurs	55,75	59,50

- Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissions-elementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.
- Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2018



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

AKTIENS TOTALAVKASTNING 2013-2018, SEK



AKTIEÄGARE PER DEN 31 MARS 2018

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson	31 637 781	14,5% ¹
Handelsbanken Fonder	8 600 000	3,9%
Olle Florén	6 600 797	3,0%
BNP Paribas Investment Partners	6 482 285	3,0%
Vanguard	5 824 469	2,7%
Andra AP-fonden	5 503 966	2,5%
BlackRock	5 433 943	2,5%
TR Property Investment Trust	4 530 553	2,1%
Norges Bank	4 360 683	2,0%
Länsförsäkringar Fonder	3 785 733	1,7%
Summa 10 största aktieägarna	82 760 210	37,9%
Utländska aktieägare, övriga	53 956 343	24,7%
Svenska aktieägare, övriga	81 686 749	37,4%
Totalt	218 403 302	100,0%

- Avser aktieinnehav exklusive kapitalförsäkring
- Källa: Modular Finance

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning

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

Utfall

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

Utfall per förvaltningsområde, storstads-koncentration, kategori, kluster samt förvaltnings- och projektfastigheter.

Värdet för delårsperioden beräknas som ett snitt av direktavkastningen för de ingående kvartalen.

Intjäningsförmåga

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

Drift- och underhållskostnad, kr per kvm

Drift- och underhållskostnad i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Intäkter

Hyresintäkter plus övriga intäkter.

Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

Snitthyra, kr per kvm

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter (tidigare totala intäkter).

Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

Beslutad/föreslagen utdelning per aktie

Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt) per aktie

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

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

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

EPRA NNAV (aktuellt substansvärde) per aktie

Redovisat eget kapital justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt istället för bokförd, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Historiken för åren 2012-2015 är beräknad utifrån den faktiska förändringen av underskottsavdrag respektive temporära skillnader för sålda fastigheter perioden fram till och med 2017.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vägt över året.

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie

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

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

ORDLISTA

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

Kategori

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

Kluster

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

Kontraktsvärde

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

Projektfastigheter

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller 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 jämförelseåret.

Snittränta

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

Orealiserade värdeförändringar

Skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för fastigheter vid årets slut, minus skillnaden mellan bokfört värde och ackumulerat anskaffningsvärde för fastigheter vid årets början.

Underhåll

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

ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 23.

KUNGSLEDEN BERIKAR MÄNNISKORS ARBETSDAG

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som tillhandahåller attraktiva och funktionella lokaler som berikar människors arbetsdag. Vi skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och Sveriges övriga tillväxtmarknader. En stor del av våra fastigheter ligger samlade i attraktivt belägna kluster där vi även är med och påverkar hela områdets utveckling. Kungsledens mål är att leverera attraktiv totalavkastning på våra fastigheter och till aktieägarna. Kungsleden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

VISION

Vi skapar attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag.

AFFÄRSIDÉ

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

BÄRANDE IDÉ

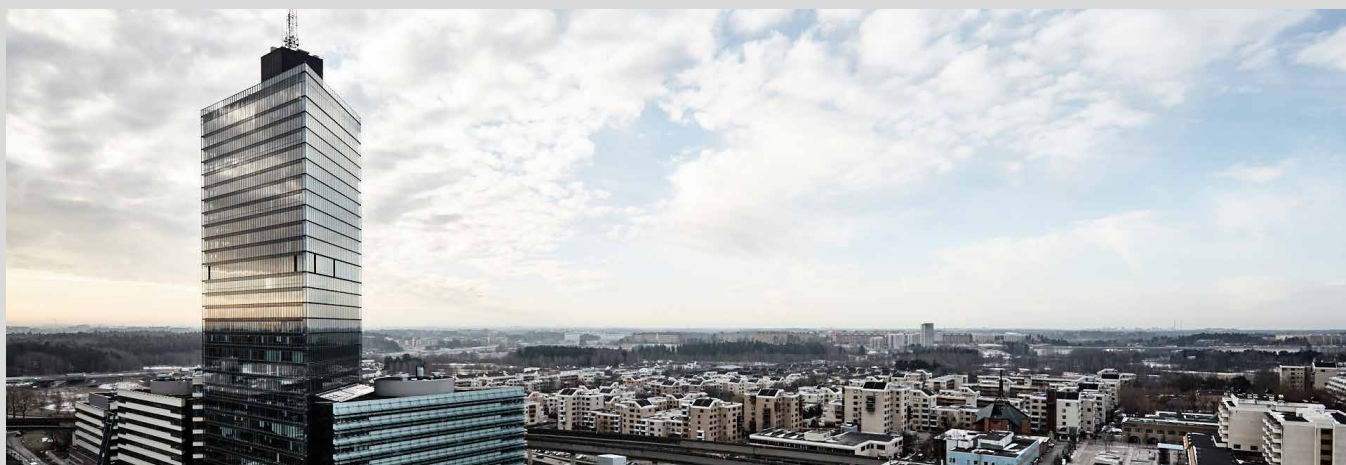
Vi ska äga flera fastigheter inom ett utvalt läge – ett kluster – vilket ger oss möjlighet att anpassa och vässa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov samt aktivt påverka hela områdets utveckling.

KUND- ERBJUDANDE

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

VÄRDEGRUND

- Professionalism
- Omtanke
- Glädje



KUNGSLEDEN 2020

1. Fortsatt tillväxt med kvalitet – fastigheter som antingen behåller eller ökar i värde över konjunkturcyklerna.
2. Koncentrera fastighetsportföljen till 20 tillväxtorter i Sveriges främsta marknader.
3. Minst 50 procent av fastighetsvärdet i Stockholm (enl. SCBs definition).
4. Minst 70 procent av fastighetsvärdet inom kategorin kontor.
5. Fortsatt inriktning på större och effektivare förvaltningsenheter genom befintliga större kluster – och några nya, på sikt totalt 15–20 kluster.
6. Uppnå kvalitet och värde i den löpande förvaltningen och genom fastighetsutveckling.
7. En totalavkastning som över tid är minst lika med eller större än MSCI Branschindex.
8. På sikt vara ett av Sveriges mest framgångsrika och lönsamma börsnoterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj av hög kvalitet.
9. Ett förvaltningsresultat om 1 200 Mkr år 2020 med nu kända förutsättningar.

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

kungsleden.se

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

Följ oss även på:



Kalendarium

Delårsrapport
jan-jun 2018
11 juli 2018

Delårsrapport
jan-sep 2018
24 oktober 2018

Årsredovisning 2017 publicerades den **27 mars 2018**
på bolagets hemsida

Årsstämma 2018 äger rum den **26 april 2018** i bolagets lokaler.

Kontakt

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

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

Biljana Pehrsson
vd
08-503 052 04

Anders Kvist
vvd, ekonomi-/finansdirektör
08-503 052 11

Ylva Sarby Westman
vvd, chef fastighetsinvestering
08-503 052 27

Marie Mannholt
kommunikations- och marknadschef
08-503 052 20

KUNGSLEDEN