

Q3:2018

*”Starkt tredje kvartal
- förvaltningsresultatet
ökar med 14%”*

BILJANA PEHRSSON, VD

KUNGSLEDEN

KUNGSLEDEN DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att äga, aktivt förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter med fokus på kontor i Stockholm och i Sveriges övriga tillväxtregioner. Kungsleden ägde per den 30 september 223 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 34 012 Mkr.

DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 821 Mkr (742). Ökningen förklaras av ökade driftnetton i jämförbart bestånd, ett förbättrat finansnetto samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Nyuthyrningen ökade till 167 Mkr (153) och nettouthyrningen uppgick till 27 Mkr (61).
- Orealiserade värdoförändringar i fastighetsportföljen var 1 288 Mkr (1 051). Värdeökningen förklaras av ökade driftnetton samt sänkta avkastningskrav. Aktuellt substansvärde ökade med 14 procent till 77,05 kr per aktie.
- Periodens resultat ökade med 18 procent till 1 662 Mkr (1 413) motsvarande 7,61 kronor per aktie (6,77).

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER TREDJE KVARTALET

- Avtal har tecknats om försäljning av elnät och anläggningar för kyla och vatten/avlopp på Finnsletten i Västerås till Mälarenergi. Försäljningspriset uppgår till drygt 30 Mkr. De överlåtna tillgångarna har låga bokförda värden och en vinst kommer att redovisas i takt med att installationerna frånträds.
- Fyra nya hyresavtal har tecknats i B26 i Västerås City. Avtalen omfattar 2 500 kvadratmeter till ett sammanlagt hyresvärde om 28 Mkr med en genomsnittlig hyra om cirka 2 500 kronor per kvadratmeter. Därmed går projektet B26 in i ett genomförandeskede.
- Kungsleden fick betyget Green Star av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och klassades som femte bästa fastighetsbolag i Europa inom hållbarhet. Från EPRA (European Public Real Estate Association) fick Kungsleden under kvartalet en bronsmärkning för att vi rapporterar på ett stort antal nyckeltal inom hållbarhet.
- Under det tredje kvartalet bekräftade Moodys betyget Ba1 med positiva utsikter för Kungsleden.

NYCKELTAL	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	5,3	5,4	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,8	91,7	91,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	67,1	67,8	67,3
Avkastning på eget kapital, % ¹	15,0	15,1	15,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,2	3,3
Belåningsgrad, % ¹	48,1	49,0	47,9
Periodens resultat, kr per aktie ^{1,2}	7,61	6,77	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr per aktie ^{1,2}	3,43	3,29	4,45
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie ¹	78,17	68,97	71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie ¹	77,05	67,74	70,63
Eget kapital, kr per aktie ¹	70,40	62,72	64,98

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 fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

3. För definitioner, se sid 26.

KUNDEN I FOKUS

VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING MED KUNDEN I FOKUS

Kungsledens positiva utveckling fortsatte under tredje kvartalet. Vi levererar ett förvaltningsresultat för årets nio första månader som är 11 procent högre än för samma period förra året. För tredje kvartalet blev förvaltningsresultatet 14 procent högre än motsvarande period 2017. Marknadsläget är fortsatt gynnsamt med både hög efterfrågan på kontor och bra tempo på transaktionsmarknaden. Vårt fokus är kunderna och hur vi tillsammans kan bidra till varandras affärer.

KUNDEN I FOKUS - VÅRT KUNDLÖFTE

Viktiga trender, inte minst på kontorsmarknaden, är att lokalerna ska bidra till att bygga företagens varumärken, att behovet av flexibilitet ökar och att olika företags lokalbehov skiljer sig mycket åt. Små företag och start-ups vill ha flexibilitet för att snabbt kunna växla mellan större och mindre lokaler beroende hur verksamheten utvecklas. Medelstora och stora bolag vill bygga varumärke och skapa mötesplatser och satsar därför på lokaler som visualiserar bolagets identitet genom design och utformning. Ett exempel är vår största hyresgäst ABB. De lyfter särskilt fram att de vill att deras världsledande teknik ska gå att se och att lokalerna ska bidra till en känsla av stolthet inför kunderna.

*”Starkt tredje kvartal
– förvaltningsresultatet
ökar med 14%”*

Vi har under tredje kvartalet utvecklat och formulerat vårt kundlöfte för att sätta kundens behov i centrum och möta dessa trender: ”Du som är kund hos Kungsleden ska alltid känna dig välkommen. Vi ska bidra till din affär och förenkla och underlätta för dig.”

För att kunna uppfylla detta tillhandahåller vi en stor bredd av fastigheter och lokaler och dessutom avtal med olika service-nivå.

Under tredje kvartalet har ett nytt kunderbudande tagits fram: ”Nyckelfärdiga lokaler på 3 minuter” som innebär maximal enkelhet och flexibilitet. Lansering sker under fjärde kvartalet.

STOR VÄRDEUTVECKLINGSPOTENTIAL I VÅRA FASTIGHETER

Vi bedömer att över hälften av våra fastigheter har en betydande värdeutvecklingspotential. Det kan handla om att hyra ut stora vakanser, som i Kista City och Gärdet/Värtahamnen, eller om



att fastigheter har en hyresnivå som är väsentligt lägre än marknadshyran. Genom att modernisera samt bygga om och till kan vi realisera högre hyresintäkter, lägre vakanser, högre driftnetto och därmed högre fastighetsvärden. Ett sådant framgångsrikt värdeskapande arbete resulterar som oftast i tvåsiffriga total-avkastningar (enligt MSCIs-definition).

Projektutveckling bidrar också alltmer till Kungsledens lönsamhet. I början av oktober avslutades projektet Holar 1 i Kista City och vår hyresgäst The Studio Hotel tillträdde fastigheten. Sammantaget har vi kommit i mål med fyra av våra större projekt i år. Dessa sammantaget bidrar fullt uthyrda med 49 Mkr i årligt hyresvärde.

Vi har nu fem större projekt i genomförandeskede. Under tredje kvartalet påbörjades två byggen – dels ett nytt häkte i Östersund, dels kontorsprojektet B26 i Västerås. Dessa fem projekt beräknas färdigställas under 2019 och 2020 och har ett sammanlagt hyresvärde om 124 Mkr.

I oktober började vi också marknadsföra vårt nya kontorsprojekt Eden i Hyllie. Här kommer vi bland annat att erbjuda det senaste inom digitala lösningar, högsta servicenivå och innovativa naturinspirerade gemensamma ytor. Vi har dessutom flera nya värdeskapande projekt i pipeline.

FORTSATT POSITIVA UTSIKTER

Avslutningsvis kan jag konstatera att det finns en oro på världsmarknaden som kan få konsekvenser för den svenska ekonomin. Prognoserna för Sveriges ekonomi fortsätter dock tala för en god ekonomisk tillväxt i år och 2019. Det är en fortsatt stark marknad för kommersiella lokaler och Kungsleden är finansiellt stabila och står väl rustade för kommande räntehöjningar.

Stockholm, 24 oktober 2018
Biljana Pehrsson, vd

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Delårsperiod		Kvartal		12 månader	
	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Intäkter						
Hyresintäkter	1 774	1 752	592	571	2 341	2 319
Övriga intäkter	5	4	2	3	4	4
Totala intäkter	1 778	1 756	594	574	2 346	2 323
Fastighetskostnader						
Drift	-345	-335	-83	-87	-456	-445
Underhåll	-65	-57	-20	-9	-84	-76
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	-111	-109	-39	-37	-148	-146
Fastighetsadministration	-83	-83	-29	-23	-117	-118
Totala fastighetskostnader	-604	-585	-171	-156	-805	-785
DRIFTNETTO	1 174	1 171	424	418	1 541	1 538
Försäljnings- och administrationskostnader	-74	-89	-19	-36	-104	-120
Finansnetto						
Finansiella intäkter	1	0	1	0	1	1
Räntekostnader	-244	-313	-77	-96	-329	-398
Övriga finansiella kostnader	-37	-28	-12	-10	-45	-36
Totalt finansnetto	-280	-340	-89	-107	-373	-433
FÖRVALTNINGSRESULTAT	821	742	316	276	1 064	985
Värdeförändringar						
Resultat från försäljningar	3	-13	-1	-12	10	-6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	1 288	1 051	302	386	1 654	1 417
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-19	79	48	15	-13	85
Totala värdeförändringar	1 272	1 117	350	388	1 651	1 496
RESULTAT FÖRE SKATT	2 093	1 859	666	664	2 715	2 481
Skatt						
Aktuell skatt	-1	0	-1	0	0	0
Uppskjuten skatt ¹	-431	-446	-168	-183	-560	-575
Total skatt	-431	-446	-169	-183	-560	-575
PERIODENS RESULTAT	1 662	1 413	497	481	2 155	1 906
Övrigt totalresultat						
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0	1
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 662	1 413	497	480	2 156	1 907
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE²	7,61	6,77	2,28	2,20	9,87	9,03

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

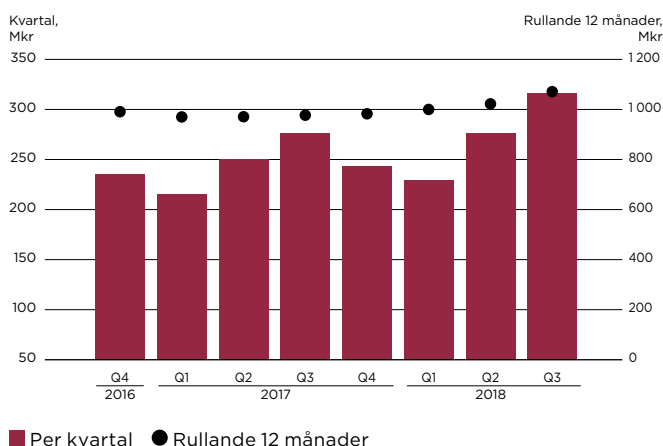
2. Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

RESULTATANALYS JANUARI-SEPTEMBER 2018

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under delårsperioden uppgick förvaltningsresultatet till 821 Mkr (742). Ökningen förklaras både av ökade driftnetton i jämförbart bestånd, ett förbättrat finansnetto samt minskade försäljnings- och administrationskostnader. Förvaltningsresultatet för rullande 12 månader uppgick till 1 064 Mkr (977).

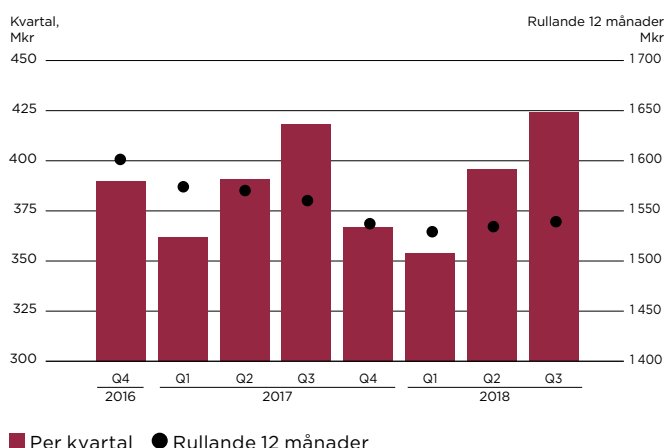
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under delårsperioden till 1 174 Mkr (1 171). Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 27 Mkr främst hänförligt till ökade intäkter. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter var 75 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdna fastigheter var 53 Mkr, dvs en nettominusning om 22 Mkr. För projektfastigheter minskade driftnettot med 2 Mkr på grund av tomställan.

DRIFTNETTO PER KVARTAL



INTÄKTER

Totala intäkter uppgick till 1 778 (1 756) för delårsperioden. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 54 Mkr mot föregående år. Ökningen förklaras av nyuthyrning, omförhandling och index. Intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick exklusive engångsintäkter till 3,8 procent. Dessa utgjordes av 3 Mkr i tredje kvartalet 2018 avseende förtida avflytt samt 7 Mkr i tredje kvartalet 2017 avseende hyresgarantier.

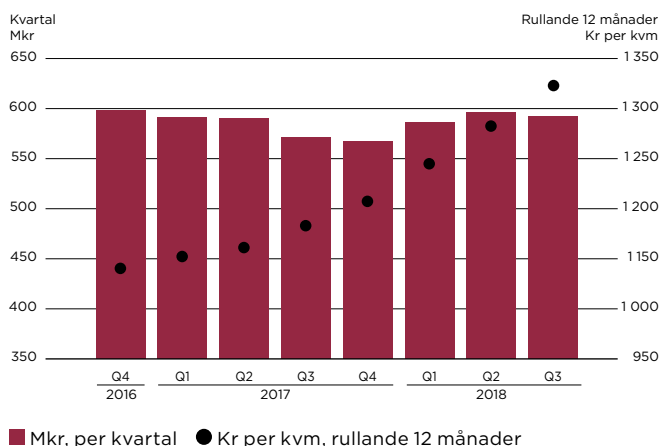
Bortfall av totala intäkter från sålda fastigheter innebar minskade intäkter om 96 Mkr, vilket delvis har kompenseras av tillkommande intäkter från tillträdna fastigheter om 64 Mkr. Till följd av tomställan minskade de totala intäkterna i projektfastigheter med 2 Mkr.

HYRESINTÄKTER Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	1 595	1 541
Förvärvade fastigheter	86	22
Projektfastigheter	58	58
Sålda fastigheter	34	130
Hyresintäkter	1 774	1 752

Hyresintäkten per kvadratmeter i förvaltningsbeståndet fortsatte att öka under det tredje kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1314 kr (1 121). Ökningen är dels ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling och dels en effekt av omstruktureringar i fastighetsportföljen med ökad koncentration av kontorsfastigheter i storstadsregioner.

HYRESINTÄKTER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2017/2018 okt/sep	2016/2017 okt/sep
Kontor	1 613	1 525
Industri/Lager	853	698
Handel	1 255	1 029
Totalt	1 314	1 121

HYRESINTÄKTER PER KVARTAL - SAMTLIGA FASTIGHETER KR PER KVARTAL - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 19 Mkr till 604 Mkr (585). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 28 Mkr. Ungefär hälften av ökningen härleddes till väder- och temperaturrelaterade kostnader samt elskatt vilken vidaredebiterats hyresgäster. Resterande del av ökningen beror på ökade underhållskostnader som hänförs till underhållsprojekt som har vidarefakturerats hyresgäst, samt kostnader i samband med brand i fastighet för vilken försäkringsersättning beräknas erhållas. I projektfastigheterna var kostnaden oförändrad mellan perioderna.

FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	546	518
Förvärvade fastigheter	15	4
Projektfastigheter	36	36
Sålda fastigheter	7	28
Fastighetskostnader	604	585

På rullande tolv månaders basis ökade fastighetskostnaden per kvm till 379 kr jämfört med 321 kr för ett år sedan. Ökningen förklaras främst av vinterkostnader under första kvartalet, men även av ökade kostnader för fjärrkyla och el till kylmaskiner under tredje kvartalet till följd av en ovanligt varm sommar.

FASTIGHETSKOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2017/2018 okt-sep			Totalt
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	
Drift	247	158	197	212
Underhåll	45	36	40	41
Tomträtt och fastighetsskatt	100	22	68	72
Direkta fastighetskostnader	392	216	305	325
Fastighetsadministration	56	48	56	54
Summa	449	264	361	379

FASTIGHETSKOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2016/2017 okt-sep			Totalt
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	
Drift	238	112	176	182
Underhåll	44	19	27	33
Tomträtt och fastighetsskatt	97	18	57	60
Direkta fastighetskostnader	379	149	261	275
Fastighetsadministration	63	26	49	46
Summa	442	174	309	321

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

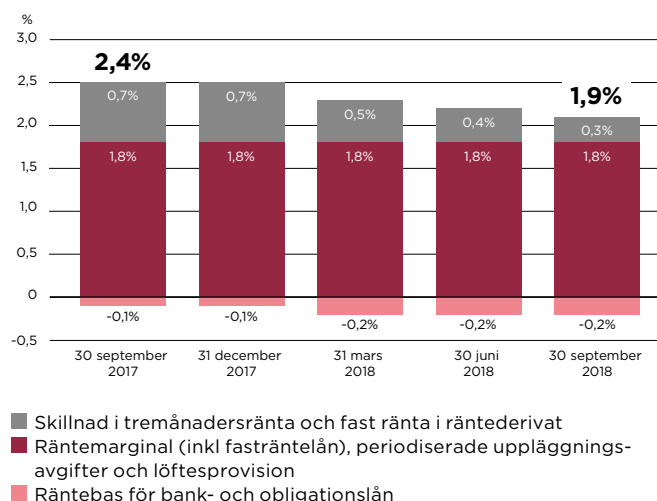
Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 74 Mkr (89). I tredje kvartalet 2017 togs omstruktureringskostnader på 10 Mkr hänförliga till införandet av outsourcing av den ekonomiska administrationen. Exklusive engångseffekter föregående år har försäljnings- och administrationskostnaderna således minskat med 5 Mkr under 2018.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -280 Mkr (-340). 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 under det tredje kvartalet efter ytterligare lösen av ränteswappar och uppgick till 1,9 procent i slutet av delårsperioden mot 2,4 procent vid årets ingång. Under det tredje kvartalet ersattes obligationer med kort återstående löptid genom att nya obligationer med en 3 årig löptid emitterades. Övriga finansiella kostnader belastas således under kvartalet av kvarvarande kupongbetalningar på återköpta obligationer.

SNITTRÄNTA PER KVARTAL



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 1 288 Mkr (1 051) under delårsperioden, vilket motsvarar 4,2 procent. Värdeuppgången förklaras av förbättrade hyresintäkter och driftnetton samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 27 punkter varav 5 punkter i tredje kvartalet. Effekten av sålda fastigheter har sänkt det genomsnittliga avkastningskravet med 12 punkter varav 2 i tredje kvartalet. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,5 procent. Erhållna avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdna fastigheter innebar en positiv orealiserad värdeförändring på 59 Mkr.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringen på finansiella instrument har sedan årsskiftet varit negativ som en konsekvens av att räntor på längre löptider fallit.

SKATT

Total skattekostnad uppgick till -431 Mkr (-446) varav -1 Mkr (0) avser aktuell skatt. Skattekostnaden har påverkats med -92 Mkr i samband med försäljning av fastigheter där skattekostnad och lämnade avdrag för uppskjuten skatt översteg det belopp som var avsatt för uppskjuten skatt.

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 påverkar avsättningen för uppskjuten skatt positivt med 120 Mkr, varav 7 Mkr redovisats i tredje kvartalet.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden fortsatt bra intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheterna.

I tabellerna nedan visas de förvaltningsfastigheter som ägdes vid periodens utgång samt tillhörande nyckeltal (projektfastigheter ingår inte). Inga framtida händelser avseende till exempel in- och utflyttningar och investeringar har beaktats i siffrorna. Tabellerna syftar till att ge en bild av aktuell fastighetsportföljs underliggande intjäningsförmåga men är inte en prognos. För information om projektfastigheter se sidan 16.

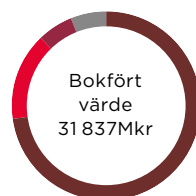
FRÄNTRÄDEN - GENOMFÖRDA OCH BERÄKNADE

Fastigheterna Brännaren 8 i Malmö och Rausgård 22 i Helsingborg frånträdde i april medan fastigheten Lövkjojan 10 i Katrineholm frånträdde i juni. Fastigheten Stenvreten 4:1 i Enköping frånträdde i augusti, medan fastigheten Stiernhelm 7 i Mölndal beräknas frånträdas i första kvartalet 2019. Fastigheten Aspgården 18 i Umeå kommer att frånträdas när detaljplan vunnit laga kraft, vilket i nuläget beräknas kunna bli under 2019. Fastigheterna Effekten 6 och 7 samt del av Finnsletten 1 har sålts under tredje kvartalet och beräknas frånträdas under 2019.

TILLTRÄDEN - GENOMFÖRDA OCH BERÄKNADE

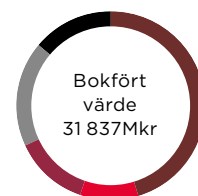
Fastigheten Tyfonen 1 (STUDIO) i Malmö som förvärvades under första kvartalet tillträdde i maj. En av fastigheterna som köptes i Göteborg under första kvartalet (Kallebäck 2:11) kommer att tillträdas när den är uppförd, vilket beräknas bli under första kvartalet 2019.

BOKFÖRT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, PER KATEGORI



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

BOKFÖRT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, PER GEOGRAFI



- Storstockholm 46%
- Storgöteborg 10%
- Stormalmö 13%
- Västerås 18%
- Regionstäder och övrigt 14%

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER GEOGRAFI	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Summa förvaltningsfastigheter
Antal Fastigheter, st ¹	50	41	41	18	58	208
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	512	255	228	505	425	1 925
Hysesvärde, Mkr ¹	901	253	279	563	437	2 433
Hysesintäkter, Mkr ¹	806	239	263	528	396	2 232
Driftnetto, Mkr ²	569	159	189	328	262	1 506
Bokfört värde, Mkr ¹	14 542	3 185	3 986	5 614	4 510	31 837
Ekonomiskt uthyrningsgrad, % ¹	89,4	94,4	94,4	93,8	90,4	91,7
Överskottsgrad, % ²	69,4	67,8	69,4	61,4	65,4	66,6
Direktavkastning, % ²	3,9	5,0	4,7	5,8	5,8	4,7
Hysesintäkt, kr per kvm ¹	1 847	1 030	1 307	1 204	1 108	1 340

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KATEGORI	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ³
Antal Fastigheter, st ¹	99	67	31	11	208	4	1
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	1 075	616	147	85	1 925	11	13
Hysesvärde, Mkr ¹	1 615	525	174	120	2 433	12	56
Hysesintäkter, Mkr ¹	1 461	499	162	109	2 232	10	55
Driftnetto, Mkr ²	995	316	108	88	1 506	7	48
Bokfört värde, Mkr ¹	23 185	4 842	1 912	1 898	31 837	219	635
Ekonomiskt uthyrningsgrad, % ¹	90,5	94,9	93,3	91,6	91,7		98,0
Överskottsgrad, % ²	67,2	64,0	67,8	68,9	66,6		87,0
Direktavkastning, % ²	4,3	6,5	5,7	4,6	4,7	3,0	4,7
Hysesintäkt, kr per kvm ¹	1 617	893	1 233	1 531	1 340		

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - I SAMMANDRAG

Mkr	Delårsperioden		Kvartal		12 månader	
	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
RÖRELSEN						
Förvaltningsresultat	821	742	316	276	1 064	985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	6	-16	-25	5	1
Betald skatt	0	-1	0	0	1	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	831	747	300	251	1 070	986
Förändringar i rörelsekapital	-99	-198	-41	-248	-32	-131
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	732	549	259	3	1 038	855
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i befintliga fastigheter	-806	-544	-216	-206	-1 187	-925
Förvärv av fastigheter	-1 836	-790	0	-7	-1 836	-790
Försäljning av fastigheter	853	1 649	201	933	913	1 709
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	1	0	1	0	0	0
Finansiella tillgångar, netto	-214	-388	-124	-168	-223	-397
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 002	-73	-138	552	-2 333	-403
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Nyemission	-	1 599	-	-	-	1 599
Utdelning	-240	-437	-120	-	-240	-437
Amortering av lån	-3 579	-1 970	-590	-766	-5 911	-4 302
Upptagna lån	5 330	516	500	-	7 758	2 944
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 511	-292	-210	-766	1 607	-196
PERIODENS KASSAFLÖDE						
Likvida medel vid periodens början	313	57	643	452	241	57
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	554	241	554	241	554	313

KASSAFLÖDET OCH BELÅNINGSGRADEN

Under perioden uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 732 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 projekt 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.

I befintliga fastigheter och projekt har det investerats 806 Mkr sedan årsskiftet.

Ränteswappar har lösts med ett sammanlagt belopp om 214 Mkr under perioden.

Utdelning till aktieägarna har erlagts med 240 Mkr vilket avser två fjärdedelar av den beslutade utdelningen för verksamhetsåret 2017.

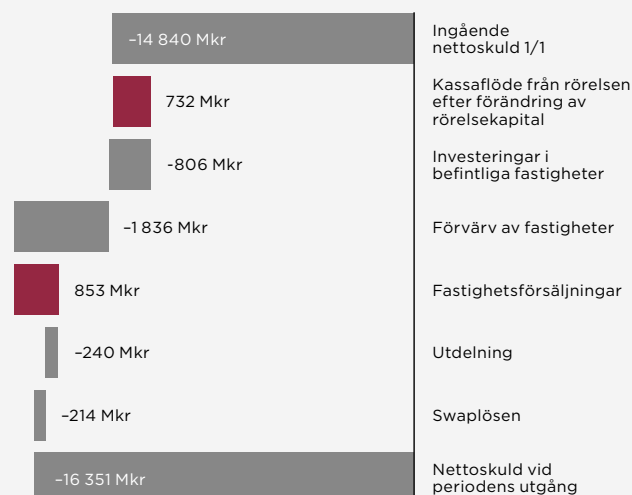
Upplåning under perioden innebar att de räntebärande skulderna steg med 1 751 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank ökade med 241 Mkr steg nettoskulden med 1 511 Mkr.

Trots ökningen av nettoskulden ökade belåningsgraden endast marginellt till 48,1 procent från 47,9 procent vid

årets början p.g.a. realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen.

De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 221 Mkr (1 458) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI-SEPTEMBER 2018



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	9	10	9
Fastigheter	34 012	30 227	30 974
Inventarier	6	8	7
Andra långfristiga fordringar	12	12	12
Summa anläggningstillgångar	34 040	30 257	31 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	205	247	231
Derivat	24	-	-
Kassa och bank	554	241	313
Summa omsättningstillgångar	784	488	544
SUMMA TILLGÅNGAR	34 823	30 745	31 546
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 375	13 699	14 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 226	12 431	10 150
Övriga räntebärande skulder	6 246	1 746	3 096
Derivat	-	185	171
Uppskjuten skatteskuld	1 721	1 180	1 333
Avsättningar	12	12	12
Summa långfristiga skulder	17 206	15 555	14 762
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	927
Övriga räntebärande skulder	1 432	880	980
Övriga skulder	810	612	684
Summa kortfristiga skulder	2 242	1 491	2 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 823	30 745	31 546

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	14 192	11 123	11 123
Utdelning	-480	-437	-437
Nyemission	-	1 599	1 599
Periodens totalresultat	1 662	1 413	1 907
Eget kapital vid periodens utgång	15 375	13 699	14 192

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Jämfört med årets ingång har fastighetsvärdet ökat med 3 038 Mkr vilket främst beror på tillträdna förvärv som skett till ett värde av 1 838 Mkr men även investeringar på 806 Mkr samt orealiserade värdeförändringar på 1 288 Mkr. Fastigheter till ett värde av 893 Mkr har frånträts under perioden.

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 15 375 Mkr jämfört med 14 192 Mkr vid årets början, vilket motsvarar 70,40 kr per aktie (64,98). Soliditeten var 44,2 procent jämfört med 45,0 procent vid årets början. Under delårsperioden betalades utdelning till aktieägarna om 240 Mkr.

HÅLLBARHET

Kungsledens hållbarhetsarbete löper enligt plan och under årets tre första kvartal tecknades 74 nya gröna hyresavtal. Energibesparingarna blev något mindre än väntat på grund av den ovanligt varma sommaren. Kungsleden fick betyget Green Star av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och klassades som femte bästa fastighetsbolag i Europa inom hållbarhet.

CERTIFIERADE FASTIGHETER SKAPAR VÄRDE

Efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter ökar. De bedöms attrahera större, etablerade hyresgäster och påverkar värderingen positivt. Kungsledens mål är att hälften av beståndet, baserat på bokfört värde, ska vara miljöcertifierat enligt LEED senast 2020. Arbetet med certifiering av befintligt bestånd fortgick enligt plan under tredje kvartalet och per den 30 september 2018 var 13 procent av fastighetsvärdet miljöcertifierat.

Uppgifter om fem fastigheter som förväntas klara LEED Guldnivå skickades in till U.S. Green Building Council under kvartalet. Besked väntas under fjärde kvartalet. Om dessa fastigheter godkänns ökar andelen certifierade fastigheter till 27 procent.

GRÖNA HYRESAVTAL MINSKAR KLIMATPÅVERKAN OCH KOSTNADER

För Kungsleden är gröna hyresavtal en naturlig del av kunderbjudandet. Att samverka med hyresgästerna för att minska både klimatpåverkan och kostnader är prioriterat. De gröna avtalen innehåller åtaganden för att främja lokalens miljöprestanda - bland annat åtgärder inom energi, inomhusklimat, materialval och källsortering.

Målet är 100 nya gröna avtal för helåret 2018 (en ökning från 50 som var målet för 2017). Vid utgången av tredje kvartalet hade 74 nya gröna avtal tecknats, motsvarande 66 procent av total nytecknad yta. Under tredje kvartalet tecknades nio gröna avtal, motsvarande 55 procent av total nytecknad yta.

FORTSATT ENERGIOPTIMERING

Kungsleden arbetar systematiskt med energieffektiviseringar både i utvecklingsprojekt och löpande förvaltning. Målet är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Energianvändningen i jämförbart bestånd minskade under tredje kvartalet med 1,3 procent jämfört med samma period föregående år. Det motsvarar en kostnadsbesparing om cirka 0,4 Mkr. Energibesparingen blev något sämre än föregående kvartal vilket är hänförligt till den

varma sommaren som medförde ökade kostnader för fjärrkyla och el till kylmaskiner.

KUNGSLEDEN RANKAS SOM GREEN STAR

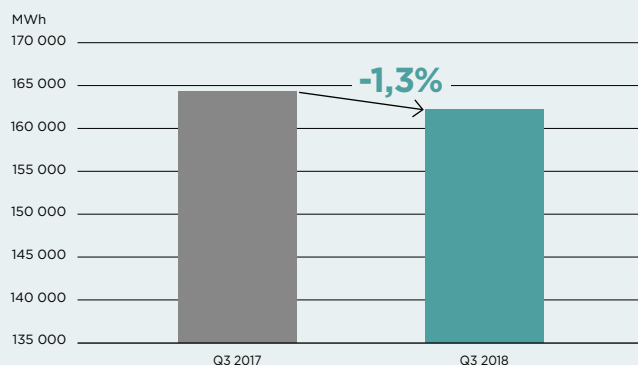
Under kvartalet fick Kungsleden för tredje året i rad rankingen Green Star av den globala organisationen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Kungsleden klassades även som femte bästa bolag i Europa inom hållbarhetsarbete i kategorin för bolag med diversifierad fastighetsportfölj. Det visar att hållbarhetsarbetet lever upp till investerarnas högt ställda förväntningar.

Från EPRA (European Public Real Estate Association) fick Kungsleden en bronsmärkning för att vi rapporterar på ett stort antal nyckeltal inom hållbarhet.

LYCKAT PROJEKT I SAMARBETE MED FRYSHUSET

Under tredje kvartalet tog Kungsledens underentreprenörer emot sex ungdomar från Fryshuset som fick sommarjobba i förvaltningsverksamheten. Projektet syftar främst till att ge arbetslivserfarenhet och öka kunskapen om fastighetsbranschen som en möjlig framtida arbetsgivare.

ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND



MÅL OCH UTFALL INOM HÅLLBARHET

MÅLOMRÅDE	MÅL	UTFALL JANUARI-SEPTEMBER 2018
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.	13% av fastighetsvärdet miljöcertifierat per 30 september 2018.
GRÖN FINANSIERING	Bolaget strävar efter att finansiera alla gröna tillgångar med gröna obligationer eller gröna banklån.	Emitterade gröna obligationer motsvarar 2,7 miljarder kronor.
GRÖNA HYRESAVTAL	100 st Minst 100 nya gröna hyresavtal ska tecknas under 2018.	74 st gröna hyresavtal tecknade under perioden jan-sep 2018.
ENERGIFÖRBRUKNING	-3% Energianvändningen ska minska med 20 procent, eller 3 procent per år 2014-2020.	-1,3% lägre energiförbrukning under tredje kvartalet 2018, jämfört med samma period föregående år.

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 geo-
grafisk 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 perioden
i år jämfört med samma period föregående år (se sid 26 för
aktuella definitioner).

JAN-SEP 2018

Mkr	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	619	175	189	403	336	58	-	1 778
Fastighetskostnader	-189	-60	-55	-153	-111	-36	-	-604
Driftnetto	430	115	133	249	224	22	-	1 174
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-74	-74
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-280	-280
Förvaltningsresultat	430	115	133	249	224	22	-353	821
Värdeförändringar tillgångar								
Resultat från försäljningar	-	-	-	-	-	-	3	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	640	113	56	307	155	17	-	1 288
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-19	-19
Resultat före skatt	1 070	228	189	556	380	39	-369	2 093
Skatt	-	-	-	-	-	-	-431	-431
Periodens resultat	1 070	228	189	556	380	39	-800	1 662
Bokfört värde fastigheter	14 542	3 185	3 986	5 614	4 510	2 175	-	34 012

JAN-SEP 2017

Mkr	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	582	160	169	384	397	64	-	1 756
Fastighetskostnader	-178	-54	-51	-140	-124	-39	-	-585
Driftnetto	404	106	118	245	273	25	-	1 171
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-89	-89
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-340	-340
Förvaltningsresultat	404	106	118	245	273	25	-430	742
Värdeförändringar tillgångar								
Resultat från försäljningar	-	-	-	-	-	-	-13	-13
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	425	136	98	64	56	271	-	1 051
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	79	79
Resultat före skatt	829	242	216	309	329	296	-363	1 859
Skatt ¹	-	-	-	-	-	-	-446	-446
Periodens resultat	829	242	216	309	329	296	-809	1 413
Bokfört värde fastigheter¹	12 670	2 524	3 052	5 159	4 979	1 844	-	30 227

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

85 procent av Kungsledens verksamhet, inklusive fastighetsutveckling och investeringsprojekt, är koncentrerad till de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna, Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås. Per den 30 september 2018 ägde Kungsleden 223 fastigheter med ett bokfört värde om 34 012 Mkr. Delårsperioden visade på fortsatt stigande hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandling samt en nettouthyrning om 27 Mkr. Fastighetsportföljens värde ökade med 1 288 Mkr under samma period.

FASTIGHETSMARKNADEN

Förutsättningarna för den kommersiella fastighetsmarknaden var fortsatt goda även under tredje kvartalet 2018 med stark hyresutveckling, låga vakansgrader samt hög efterfrågan till följd av förhållandevis lågt utbud av ny kontorsyta.

En stark svensk ekonomi och hög sysselsättningsgrad gynnar den kommersiella fastighetsmarknaden. Generellt sett är de större städerna i Sverige mest intressanta när det gäller kommersiella fastigheter och Kungsleden noterar en stark utveckling, främst inom kontor.

Newsec uppmätte under inledningen av 2018 historiskt låga vakanser för kontor i centrala Stockholm (1,5 procent) och bedömer att kontorsbristen nu kan vara större än bostadsbristen. Stockholms Handelskammare menar att det finns en risk att företag tvingas vända Stockholm ryggen till följd av svårigheten att hitta lokaler. Newsec bedömer att de låga vakanserna kommer bestå och att bristen i Stockholms centrala delar kommer att leda till ökat intresse för områden strax utanför city. Kungsleden har märkt av denna trend bland annat genom att allt fler förfrågningar kommer in avseende stora ytor i klustret Stockholm City Öst i Gärdet/Värtahamnen.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN - TOTALA BESTÅNDET

FASTIGHETSINNEHAV Mkr	2018-09-30				
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkm	Bokfört värde	Ek.uth. grad, %	Hyresvärde ¹
Förvaltningsfastigheter	208	1 924	31 837	91,8	1 869
Projektfastigheter	15	141	2 175	66,2	91
Totalt fastighetsinnehav	223	2 065	34 012	90,5	1 959

1. Rullande 12 månader

Värdering och värdeutveckling

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 288 Mkr för perioden varav de största värdeuppgångarna har skett i Stockholm och Västerås.

Förvärv och avyttringar

Under tredje kvartalet 2018 tecknades fyra avtal om avyttringar. Dessa rör Västeråsfastigheterna Effekten 6, Effekten 7, del av Finnslätten 1 (3D-bildning) och del av Finnslätten 1 (avstyckning av tomtmark). Inga fastigheter förvärvades under kvartalet.

FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-SEP 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	17 451

1. Ingår ej i uthyrningsbar yta

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-SEP 2018	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Skiftinge 1:3	Eskilstuna	Mark	n/a
Brännaren 8	Malmö	Kontor	5 395
Rausgård 22	Helsingborg	Industri/Lager	62 292
Lövkojan 10	Katrineholm	Handel	8 524
Stenvreten 4:1	Enköping	Industri/Lager	46 699

Från- och tillträden

Under tredje kvartalet frånträdde fastigheten Stenvreten 4:1 i Enköping.

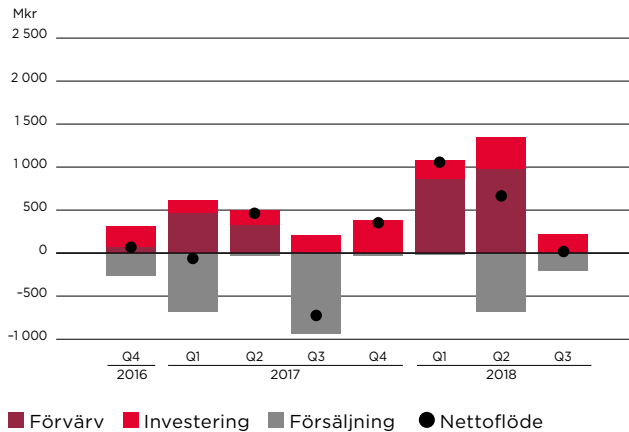
Efter frånträde av de fastigheter som avyttrats till och med 30 september 2018 äger Kungsleden fastigheter i de fyra prioriterade marknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås samt därutöver 17 kommuner (se karta till höger).

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

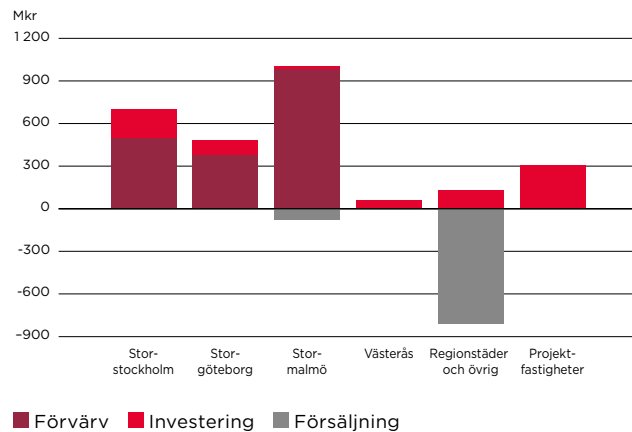
FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING, JAN-SEP 2018 Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	29 114	1 860	30 974
Tillträdde förvärv	1 838	0	1 838
Investeringar	508	298	806
Frånträdde avyttringar	-893	0	-893
Orealiserade värdeförändringar	1 270	17	1 288
Fastigheter vid periodens utgång	31 837	2 175	34 012

*) Siffror för hela andra kvartalet hade inte kommit vid denna rapportens publicering.

NETTOINVESTERINGAR PER KVARTAL



NETTOINVESTERINGAR PER SEGMENT JAN-SEP 2018



FLEXIBLA LOKALER PÅ 3 MINUTER

Snabbhet och flexibilitet blir allt viktigare på kontorshyresmarknaden. För Kungsleden är ett brett kunderbudande som ständigt utvecklas en framgångsfaktor. Under tredje kvartalet har vi därför lanserat konceptet 'Lokaler på 3 minuter' som innebär att ett företag på några minuter kan hyra en lokal, få nycklarna och flytta in. Lokalen är vid inflytt redan inredd och har all relevant kontorsutrustning.

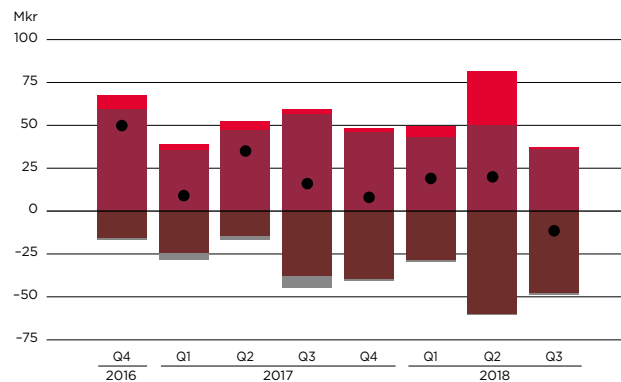
UTHYRNING

Under delårsperioden har Kungsleden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om cirka 167 Mkr (153) varav fastigheter i kluster bidrog med 126 Mkr (97) och övriga fastigheter med 41 Mkr (55). De nytecknade hyresavtalen har som regel en högre kallhyra per kvm än tidigare.

74 av de nytecknade hyresavtalen under delårsperioden är så kallade gröna hyresavtal som innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda. Det motsvarar 66 procent av total nytecknad yta.

Nettouthyrningen för delårsperioden uppgick till 27 Mkr (61), varav kluster 26 Mkr (36) och övriga 1 Mkr (25). Minskningen i nettouthyrningen beror främst på en större uppsägning från ABB i Västerås på -38 Mkr.

NETTOUTHYRNING PER KVARTAL



- Nyuthyrning Projektfastigheter
- Nyuthyrning Förvaltningsfastigheter
- Uppsägning Förvaltningsfastigheter
- Uppsägning Projektfastigheter
- Nettouthyrning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Tredje kvartalet präglades av fortsatt goda förutsättningar på marknaden med bra efterfrågan på funktionella lokaler i rätt lägen och stigande hyresnivåer. Omförhandlade hyresavtal i förvaltningsbeståndet ledde till ökade hyresvärden om i snitt 11 procent. Driftnettet steg med 27 Mkr eller 2,6 procent i jämförbart bestånd.

86 PROCENT I DE FYRA TILLVÄXTMARKNADERNA

Kungsleden ägde per den 30 september 208 förvaltningsfastigheter till ett bokfört värde om 31 837 Mkr, varav 86 procent finns i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås.

Kontor utgör 73 procent av det bokförda värdet medan Industri/Lager står för 15 procent, Handel för 6 procent och övrigt för 6 procent.

70 PROCENT AV FASTIGHETSVÄRDET I TOLV KLUSTER

70 procent av förvaltningsfastigheternas bokförda värde återfinns i något av våra tolv kluster, en ökning med 2 procentenheter jämfört med samma period föregående år.

Det tolfte klustret – Göteborg Södra Centrum – skapades under första kvartalet 2018 i samband med förvärvet av två kontorsfastigheter och ett parkeringshus (Kallebäck 2:7, 2:9 och 2:11) i centrala Göteborg. Kallebäck 2:7 och 2:9 tillträdades under första kvartalet 2018 och Kallebäck 2:11 kommer att tillträdas under första kvartalet 2019.

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.

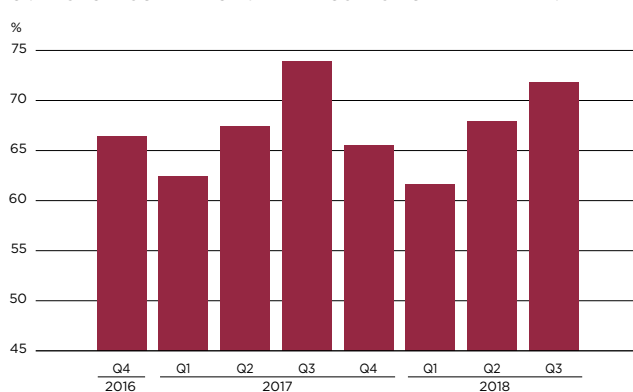
Utöver kluster ligger den övervägande delen av förvaltningsbeståndet i attraktiva lägen. Bland dessa kvalitetsfastigheter märks bland andra Tyfonen 1 (STUDIO) i Malmö, Järnet 6 i Tyresö, Julius 1 i Malmö och Isolatorn 3 i Västerås.

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 67,1 procent (67,5) för delårsperioden. Minskningen beror på ökade kostnader för värme under första kvartalet samt ökade kostnader för fjärrkyla och el till kylaggregat under tredje kvartalet.

I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter blev överskottsgraden 66,1 procent jämfört med 66,2 procent föregående år.

ÖVERSKOTTSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



KUNGSLEDENS TOLV KLUSTER I TRE FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

FÖRVALTNINGSOMRÅDE STOCKHOLM

- Kista City, **4,2 Mdr**
- Stockholm City Öst, **3,5 Mdr**
- Danderyd Kontor, **2,8 Mdr**
- Stockholm City Väst, **1,7 Mdr**
- Östersund Stad, **1,1 Mdr**
- Västberga Industriområde, **0,4 Mdr**
- Fastigheter ej i kluster, **2,1 Mdr**

BOKFÖRT VÄRDE 15,8 Mdr

FÖRVALTNINGSOMRÅDE GÖTEBORG/MALMÖ

- Hyllie, **1,2 Mdr**
- Högsbo, **1,2 Mdr**
- Göteborg Södra Centrum, **0,8 Mdr**
- Fosie, **0,7 Mdr**
- Fastigheter ej i kluster, **5,3 Mdr**

BOKFÖRT VÄRDE 9,1 Mdr

FÖRVALTNINGSOMRÅDE MÄLARDALEN

- Västerås City, **3,2 Mdr**
- Finnslätten Industriområde, **1,6 Mdr**
- Fastigheter ej i kluster, **2,1 Mdr**

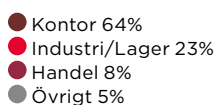
BOKFÖRT VÄRDE 7,0 Mdr

HYRESVÄRDE

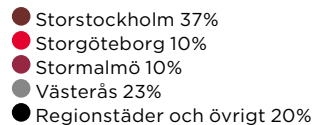
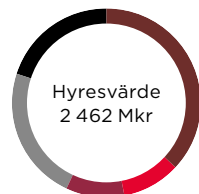
Förvaltningsfastigheternas hyresvärde uppgick på rullande tolv månadersbasis till 2 462 Mkr, varav kontor utgör närmare två tredjedelar.

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

HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER OKT-SEP 2017/2018 PER KATEGORI



HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER OKT-SEP 2017/2018 PER SEGMENT



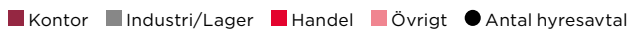
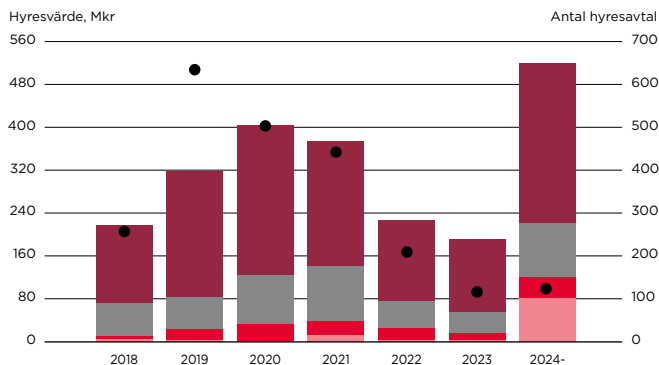
HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. För närvarande innebär det att 10–20 procent av kontraktspportföljen förfaller varje år och då kan omförhandlas.

Per den 30 september var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 3,9 år (4,0).

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

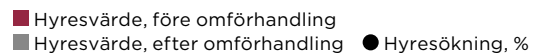
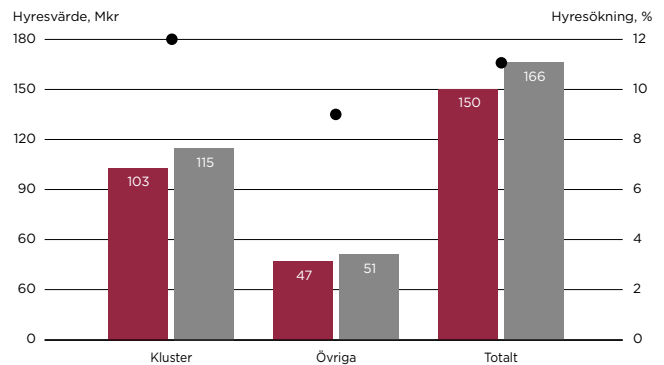


1. Exklusive bostad, parkering och garage

OMFÖRHANDLING - HYRESVÄRDEN FÖRE OCH EFTER

De 91 hyresavtal som omförhandlades under delårsperioden ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 11 procent (10). Totalt steg hyresvärdet i omförhandlade avtal från 150 Mkr (100) till 166 Mkr (109). Omförhandlade hyresavtal i Stockholm resulterade i en hyresökning om 16 procent i genomsnitt.

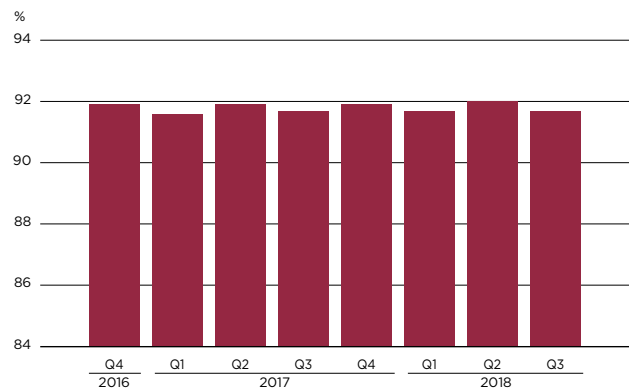
OMFÖRHANDLING HYRESVÄRDE JAN-SEP 2018, FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna ökade till 91,8 procent (91,7) för delårsperioden och 91,7 procent (91,7) för kvartalet.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



INVESTERINGAR

Kungsleden hade vid utgången av tredje kvartalet sex större investeringsprojekt i genomförandeskede. Under kvartalet startade produktion av ett nytt häkte i Östersund och ett kontorsprojekt i Västerås.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

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

Kungsleden har ett investeringsprogram om drygt 3 miljarder kronor för 2017–2019. Under de första nio månaderna 2018 investerades totalt 806 Mkr varav 216 Mkr i tredje kvartalet. 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.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Per den 30 september var sex större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 1 237 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa ombyggda fastigheter uppvisa ett hyresvärde om 137 Mkr på helårsbasis. Flera projekt är redan fullt uthyrda och efterfrågan på kvarvarande lokaler bedöms vara god.

Blästern 14 i Stockholm

Projektet i Blästern 14 på Gävlegatan i Stockholm har ett totalt investeringsbelopp om cirka 560 Mkr och ett hyresvärde på 65 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd.

Projektet är indelat i två etapper. Etapp 1 avser ombyggnad till hotell. Denna etapp är uthyrd till hotelloperatören Nobis med planerad inflyttning under första kvartalet 2019.

Etapp 2 avser modernisering av 5 500 kvm kontor. Denna etapp är fullt uthyrd genom ett avtal med Conendum som är ett coworking-koncept i premiumsegmentet med fokus på service, teknik och design.

Etapp 2 förväntas vara färdigställd i början av 2020.

Del av Karlslund 5:2 i Östersund

I slutet av augusti togs det första spadtaget för att officiellt markera byggstarten av nytt häkte och frivård i Östersund. Projektet omfattar nybyggnation av nytt häkte med utrymme för 14 häktesplatser om en sammanlagd yta på drygt 3 000 kvm. Den nya byggnaden kommer att uppföras inom fastigheten Karlslund 5:2 i centrala Östersund och förväntas stå klar våren 2019. I fastigheten Karlslund 5:2 sitter redan idag flera myndigheter och organisationer såsom Polisen, Åklagarkammaren, Räddningstjänsten, SOS Alarm, Tullverket, Svenska Kyrkan och Länsstyrelsen.

De är alla en del av Trygghetens Hus, en samlokalisering som har till uppgift att bidra med trygghet och service för medborgarna.

INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	2015	2016	2017	2018 jan-sep	PLAN	
					2018	2019-2020
Utvecklingsprojekt	14	141	312	359	600	900
Hyresgästanpassningar och övriga värdeskapande investeringar	337	341	499	379	500	600
Underhållsinvesteringar	99	127	114	68	200	200
Totala investeringar	450	609	925	806	1 300	1 700

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighetsbeteckning	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Blästern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	2019, 2020 ¹	17 000	65	100	860	560	296
Karlslund 5:2 - del av	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3 300	13	100	n/a	160	14
Gallerian (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	6 000	12	60	199	149	96
B26 Mimer 5 - del av	Kontor	Västerås	2019	4 700	12	52	n/a	130	10
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	13	100	186	122	111
Taktipinnen 1 ²	Kontor	Norrköping	2020	14 500	22	100	209	116	2
Summa				51 500	137		1 454	1 237	529
Övriga projektfastigheter							930		
Övriga förvaltningsfastigheter							31 628		
Totalt projekt- och förvaltningsfastigheter							34 012		

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

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



B26 i Västerås City

Investeringen i B26 (del av fastigheten Mimer 5) uppskattas preliminärt till 130 Mkr och projektet beräknas vara färdigställt under 2019. Hyresavtal är tecknat med Aros Congress Center, som ska ansvara för coworking-konceptet, samt med Almi, Atea och Sigholm Konsult. Uthyrning av övriga ytor pågår.

Byggnaden, som varit vakant under en längre tid, genomgår en stor omvandling. Ett coworking-koncept är framtaget som bygger på idén att under ett och samma tak samla företag och personer med gemensamt intresse för kreativitet och affärer. Bygglov är beviljat för en påbyggnad om två kontorsplan samt en takterrass. Projektet omfattar totalt 4 700 kvm uthyrningsbar yta. Produktionsstart var i juli.

Holar 1 i Kista Science City

Kontorsfastigheten Holar 1 i Kista Science City har omvandlats till lägenhetsshotell med 167 rum för korttidsboende. Lägenhetshotellet (The Studio Hotel) blev inflyttningsklart under tredje kvartalet 2018 och har övergått från projekt- till förvaltningsfastighet under oktober 2018.

Övriga projekt

Övriga projekt i genomförandeskede såsom Gallerian i Eskilstuna och Taktipinnen 1 i Norrköping löper enligt plan.

AVSLUTADE PROJEKT

Enen 10 i centrala Södertälje har omvandlats till 6 000 kvm moderna och flexibla kontor med en aktiverad bottenvåning. Projektet färdigställdes och lämnades över till förvaltningen under andra kvartalet 2018. Även trampolinparken Jump i Umeå (del av Laven 6) och Tegnér 15 i Växjö har överlämnats till förvaltningen.

POTENTIELLA KOMMANDE INVESTERINGAR

Projekt Eden är namnet på Kungsledens markanvisning i Hyllie i Malmö. Fastigheten är strategiskt belägen vid Hyllie Boulevard. På Eden ska vi sätta människan i centrum och skapa en variation av välplanerade miljöer, smarta digitala lösningar och förstklassig service som i symbios med Edens hyresgäster ska ge liv åt både produktivitet och välbefinnande. Säljstart av projektet, som omfattar cirka 8 000 kvm kontor, sker i oktober och byggstart bedöms ske under andra kvartalet 2019. Investeringen uppskattas preliminärt till 285 Mkr inklusive markförvärv.

I Rotterdam 1 och Stettin 6, två kontorsfastigheter i Södra Värtan/Frihamnen (klustret Stockholm City Öst) pågår modernisering, konceptarbete och uthyrning av sammanlagt 20 800 kvm. Efterfrågan på kontor har ökat i området och det finns stor potential i att höja hyrorna givet kommande större investeringar. Förutom större hyresgästanpassningar kommer entréer, bottenvåningar och fasadpartier att moderniseras.

Koncept- och uthyrningsarbete pågår avseende en vakant byggnad om cirka 6 000 kvm i det centralt belägna kvarteret Oxelbergen 2:1 i Norrköping.

STÖRRE AVSLUTADE PROJEKT

2018	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Investering, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Kvartal 1					
Kvartal 2					
Enen 10	Kontor	Södertälje	6 000	155	14
Laven 6 - del av	Handel (nybyggnation)	Umeå	3 100	33	4
Tegnér 15	Handel	Växjö	16 500	117	18
Kvartal 3					
Kvartal 4					
Summa			25 600	305	36

FINANSIERING

En stärkt finansiell ställning möjliggjorde en ökad upplåning på kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet. Därigenom har diversifieringen av finansieringskällor utökats. Samtidigt har banklån refinansierats och kapitalbindningen förlängts till en lägre genomsnittlig finansieringskostnad.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DELÅRSPERIODEN

Under det tredje kvartalet bekräftade Moodys betyget Ba1 med positiva utsikter för Kungsleden. Betyget kan komma att höjas till Investment Grade motsvarande Baa3, förutsatt att belåningsgraden långsiktigt understiger 50 procent samt att andelen ej pantsatta fastighetstillgångar överstiger 30 procent av den totala portföljens bokförda värde. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 48 procent och andelen fastigheter som inte är ställda som säkerheter till 30 procent.

Under det tredje kvartalet emitterades en ny obligation om 500 Mkr med 3 års löptid till en räntekostnad på Stibor 3 månader plus 125 räntepunkter. Likviden från obligationen har primärt använts till att återbetala delar av två obligationer med kort återstående löptid samt företagscertifikat. Sedan

ratingen publicerades och MTN programmet lanserades har Kungsleden varit en frekvent emittent i kapitalmarknaden och succesivt kunnat låna till allt fördelaktigare räntevillkor från en bredare bas av kreditinvestorer. Vid utgången av det tredje kvartalet har Kungsleden 6,1 miljarder kronor i utestående obligationer, varav 5,6 miljarder kronor inom ramen om 8 miljarder för MTN-programmet. Härav utgör gröna obligationer 2,7 miljarder kronor.

Efter refinansieringar av banklån till längre löptider och en fortsatt ökad upplåning i kapitalmarknaden har den genomsnittliga kapitalbindningen i upplåningen stigit och uppgick vid utgången av delårsperioden till 5,0 år att jämföra med 4,7 år vid årets början.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 september 2018 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2018	450	-	250	700	-	-	-
2019	-	982	-	982	-	-	-
2020	3 249	-	1 868 ¹	5 118	-	-	-
2021	492	2 400	-	2 892	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	0,3
2023	1 399	200	-	1 599	-	3 000 ²	0,9
2024	1 667	-	-	1 667	1 450	-	0,6
2025	-	-	-	-	1 000	-	0,8
2026	630	-	-	630	-	-	-
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2036	1 340	-	-	1 340	-	-	-
Summa	10 822	6 082	2 118	19 022	4 450	3 000	

1. Varav 450 Mkr avser backup för emitterade certifikat

2. Startar i januari 2020.



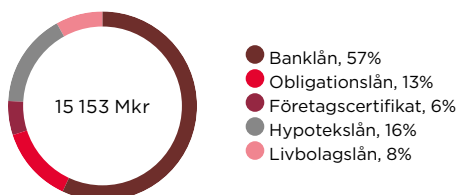
RÄNTEBINDNING

Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy. Under det tredje kvartalet anpassades merparten av swapportföljen till aktuella marknadsräntor genom lösen av swappar till ett nominellt belopp om 4 450 Mkr genom erläggande av marknadsvärdet i swapparna om 123,7 Mkr. Samtidigt upptogs nya räntebindningar till aktuella marknadsräntor på motsvarande löptider som de swappar som löstes. Realisering av undervärdet i swappar som har lösts innebär att full avdragsrätt på lösenbeloppet kan uppnås redan under innevarande år och således innan ränteavdragsbegränsningsreglerna träder ikraft. Åtgärderna förväntas förbättra det löpande finansnettot med 5 Mkr för resterande delen av 2018 och cirka 20 Mkr per år till och med år 2021. Därefter avtar effekten fram till sista förfall år 2024. 57 procent av upplåningen hade vid periodens utgång en räntebindningstid som är längre än 12 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,9 år.

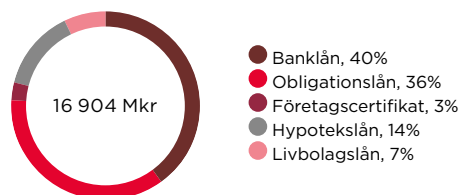
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT SNITTRÄNTA



LÄNEPORTFÖLJ 2017-12-31



LÄNEPORTFÖLJ 2018-09-30



NYCKELTAL

	Delårsperioden		Kvartal		12 månader	
	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, % ¹	4,8	5,2	5,0	5,5	4,8	5,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	90,3	90,5	90,3	90,5	90,4
Överskottsgrad, %	66,2	66,8	71,6	73,2	65,8	66,3
Utfall förvaltningsfastigheter						
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	5,3	5,4	5,2	5,7	5,0	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,8	91,7	91,7	91,6	91,8	91,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	67,1	67,8	71,8	73,9	66,8	67,3
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm					1 314	1 153
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm					379	331
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, % ¹	4,4	4,7	4,7	4,8	4,4	4,6
Avkastning på eget kapital, % ¹	15,0	15,1	13,1	14,3	14,8	15,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,2	4,5	3,6	3,8	3,3
Soliditet, % ¹	44,2	44,6				45,0
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,1	1,1				1,1
Belåningsgrad, % ¹	48,1	49,0				47,9
Data per aktie						
Betald utdelning, kr					2,20	2,00
Aktiens totalavkastning, %					20,6	8,8
Aktiens direktavkastning, %					3,4	3,4
Förvaltningsresultat, kr ²	3,76	3,55	1,45	1,27	4,87	4,66
Periodens resultat, kr ²	7,61	6,77	2,28	2,20	9,87	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ^{1,2}	3,43	3,29	1,30	1,17	4,57	4,45
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ¹	78,17	68,97				71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr ¹	77,05	67,74				70,63
Eget kapital, kr ¹	70,40	62,72				64,98
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr ²	3,81	3,58	1,37	1,15	4,90	4,67
Utestående antal aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier ²	218 403 302	208 734 668	218 403 302	218 403 302	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. 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	58	15	223
Uthyrningsbar yta, tkvm	512	255	228	505	425	141	2 065
Hysesvärde, Mkr	687	186	200	428	368	91	1 959
Hysesintäkter, Mkr	617	174	188	402	335	58	1 774
Driftnetto, Mkr	430	115	133	249	224	22	1 174
Bokfört värde, Mkr	14 542	3 185	3 986	5 614	4 510	2 175	34 012
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	93,9	94,1	93,9	91,0	64,0	90,5
Överskottsgrad, %	69,8	65,9	70,8	62,1	66,9	37,7	66,2
Direktavkastning, %	4,1	5,3	5,1	6,1	6,3	1,4	4,8
Nyuthyrning, Mkr	65	14	6	29	15	38	167
Nettouthyrning, Mkr	7	6	-3	-20	2	35	27
Investeringar, Mkr	207	101	22	55	122	298	806
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	640	113	56	307	155	17	1 288

* För definitioner, se sid 26.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2018				2017				2016
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
Intäkter	594	597	588	567	574	591	591	602	
Driftnetto	424	396	354	367	418	391	362	390	
Försäljnings- och administrationskostnader	-19	-27	-27	-31	-36	-29	-24	-31	
Finansnetto	-89	-93	-98	-93	-107	-111	-122	-123	
Förvaltningsresultat	316	276	229	243	276	250	216	235	
Resultat från försäljning	-1	0	4	7	-12	-1	0	3	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	302	404	581	367	386	288	377	475	
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	48	-67	1	5	15	28	37	196	
Resultat före skatt	666	612	815	622	664	565	630	910	
Skatt ¹	-169	-84	-178	-129	-183	-125	-138	-211	
Periodens resultat	497	528	637	493	481	440	492	699	

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018				2017				2016
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
TILLGÅNGAR									
Immateriella tillgångar	9	9	8	9	10	11	11	11	
Fastigheter ¹	34 012	33 692	32 620	30 974	30 227	30 592	29 835	29 533	
Inventarier	6	6	7	7	8	8	9	9	
Andra långfristiga fordringar	12	12	12	12	12	12	12	12	
Summa anläggningstillgångar	34 040	33 719	32 647	31 002	30 257	30 623	29 867	29 566	
Kortfristiga fordringar	205	49	259	231	247	286	301	231	
Derivat	24	-	-	-	-	-	-	-	
Kassa och bank	554	643	1 498	313	241	452	1 975	57	
Summa omsättningstillgångar	784	692	1 757	544	488	738	2 275	288	
SUMMA TILLGÅNGAR	34 823	34 411	34 405	31 546	30 745	31 360	32 142	29 854	
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital¹	15 375	14 877	14 829	14 192	13 699	13 218	13 214	11 123	
Räntebärande skulder									
Skulder till kreditinstitut	9 226	9 249	8 999	11 078	12 431	13 198	13 224	13 728	
Obligationslån (ej säkerställt)	5 100	5 800	5 600	1 950	600	600	975	975	
Övriga upplåning	2 578	1 946	2 546	2 126	2 026	2 025	2 275	1 808	
Summa räntebärande skulder	16 904	16 995	17 144	15 153	15 057	15 823	16 474	16 511	
Ej räntebärande skulder									
Avsättningar	12	12	12	12	12	12	12	12	
Uppskjuten skatteskuld ¹	1 721	1 551	1 511	1 333	1 180	1 079	955	841	
Derivat	-	147	141	171	185	367	615	653	
Övriga ej räntebärande skulder	810	828	766	684	612	861	872	714	
Summa ej räntebärande skulder	2 543	2 539	2 431	2 199	1 989	2 319	2 454	2 220	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 823	34 411	34 405	31 546	30 745	31 360	32 142	29 854	

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

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	Delårsperioden		Kvartal		12 månader	
	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	3	3
Administrationskostnader	-30	-26	-5	-9	-41	-37
Rörelseresultat	-30	-26	-5	-9	-38	-34
Resultat från finansiella poster	42	619	87	15	17	594
Resultat före skatt	12	593	82	6	-21	560
Skatt på periodens resultat	-10	5	-18	-1	-229	-214
Periodens resultat	2	598	64	5	-250	346

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	2 637	4 538	3 998
Fordringar hos koncernföretag	16 567	13 301	14 433
Övriga fordringar	242	462	248
Likvida medel	552	171	291
SUMMA TILLGÅNGAR	19 998	18 472	18 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 850	8 580	8 328
Långfristiga skulder	5 103	602	2 123
Skulder till koncernföretag	5 332	8 219	7 520
Övriga skulder	1 713	1 071	999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 998	18 472	18 970

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets rörelseresultat för delåret uppgick till -30 Mkr (-26) och finansnettot till 42 Mkr (619).

Likvida medel uppgick per den 30 september 2018 till 552 Mkr jämfört med 291 Mkr vid föregående års slut.

Moderbolagets eget kapital uppgick per den 30 september 2018 till 7 850 Mkr jämfört med 8 328 Mkr vid årets början

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för delårsperioden till 109 (108).

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 månaders period.

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 och de avtal som identifierats som väsentliga är tomträtter, arrenden samt billeasing.

SÄNKT BOLAGSSKATT

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 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 positivt med 120 Mkr med anledning av sänkningen av bolagsskatten. Av den totala effekten redovisas 7 Mkr i tredje kvartalet 2018. Avseende effekterna av ränteavdragsbegränsningsreglerna så utreder Kungsleden vilka effekter dessa kan komma att få på koncernens resultat och ställning.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämnar 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 kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen). EPRA EPS, EPRA NAV samt EPRA NNNNAV 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 samt Projektfastigheter.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter delårsperiodens utgång.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernens delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. 1 januari 2018 trädde IFRS 15 "Revenues from contracts with customers" ikraft. Kungsledens intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing och införandet av IFRS 15 har inte medfört någon påverkan på Kungledens 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 Kungsleden är räntebärande skulder som fortsatt redovisas till upplupet anskaffningsvärde. IFRS 9 medför ingen påverkan

på Kungsledens resultat- och balansräkning, främst eftersom Kungsleden 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 24 OKTOBER 2018

Biljana Pehrsson, Verkställande direktör

Denna rapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Kungsleden AB (publ)
Org.nr 556545-1217

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Kungsleden AB per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga

för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

STOCKHOLM DEN 24 OKTOBER 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid tredje kvartalets utgång uppgick till drygt 14,3 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 59,50 kronor och vid periodens utgång 65,40 kronor. Lägsta stängningskurs under delårsperioden noterades den 6 februari och var 51,50 kronor. Den högsta stängningskursen noterades den 10 augusti och var 71,75 kronor.

AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Aktiekapitalet har varit oförändrat under kvartalet och uppgår till 91 001 376 kronor. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 296.

Totalt under delåret omsattes 170,9 miljoner (99,5) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 10,5 miljarder kronor (5,6). Nasdaq Stockholm stod för 54 procent av all handel i Kungsledenaktien (49), 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, i kombination med förbättrade utsikter för förvaltningsresultatets utveckling. För 2017 uppgick utdelningen till 2,20 kronor per aktie att jämföra med 2,00 kronor per aktie som utdelades för föregående år. Utbetalning av aktieutdelningen för 2017 är beslutad att ske kvartalsvis.

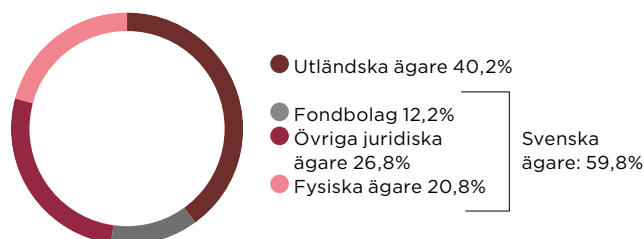
Källor kursuppgifter och omsättningsstatistik: SIX Trust respektive Fidessa

NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Utdelning, kr	2,20	2,00
Aktiens totalavkastning, %	20,6	8,8
Aktiens direktavkastning, %	3,4	3,4
Förvaltningsresultat, kr ¹	4,87	4,66
Periodens resultat, kr ^{1,2}	9,87	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ^{1,2}	4,57	4,45
	2018-09-30	2017-12-31
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ²	78,17	71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr ²	77,05	70,63
Eget kapital, kr ²	70,40	64,98
Börskurs	65,40	59,50

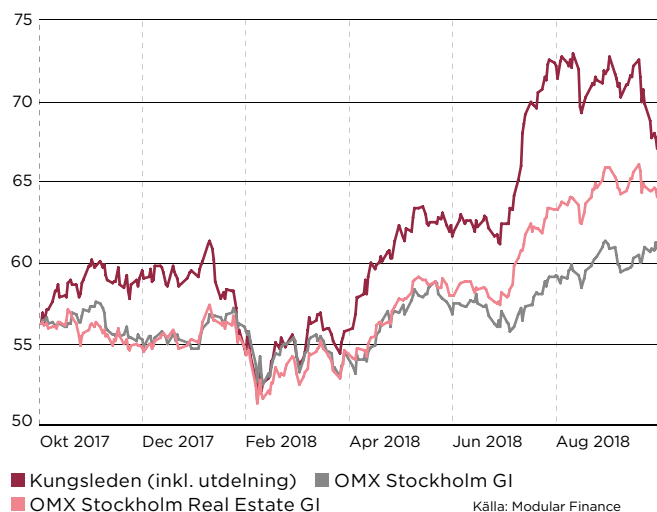
- Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissions-elementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.
- Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2018



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

AKTIENS TOTALAVKASTNING OKTOBER 2017-SEPTEMBER 2018, SEK



AKTIEÄGARE PER DEN 30 SEPTEMBER 2018

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 637 781	14,5
Handelsbanken Fonder	7 000 000	3,4
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,0
Vanguard	6 192 233	2,7
Stichting Pensioenfonds ABP	5 500 000	2,6
BlackRock	5 463 446	2,5
Norges Bank	5 255 695	2,4
Andra AP-fonden	5 003 966	2,3
TR Property Investment Trust	4 530 553	2,1
BNP Paribas Asset Management	4 106 383	2,1
Summa 10 största ägarna	81 440 854	37,3
Utländska aktieägare, övriga	56 716 265	26,0
Svenska aktieägare, övriga	80 246 183	36,7
Totalt	218 403 302	100,0

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 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 i förhållande till hyresvärdet.

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.

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.

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.

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 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.

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, korttidsuthyrs 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.

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

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 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

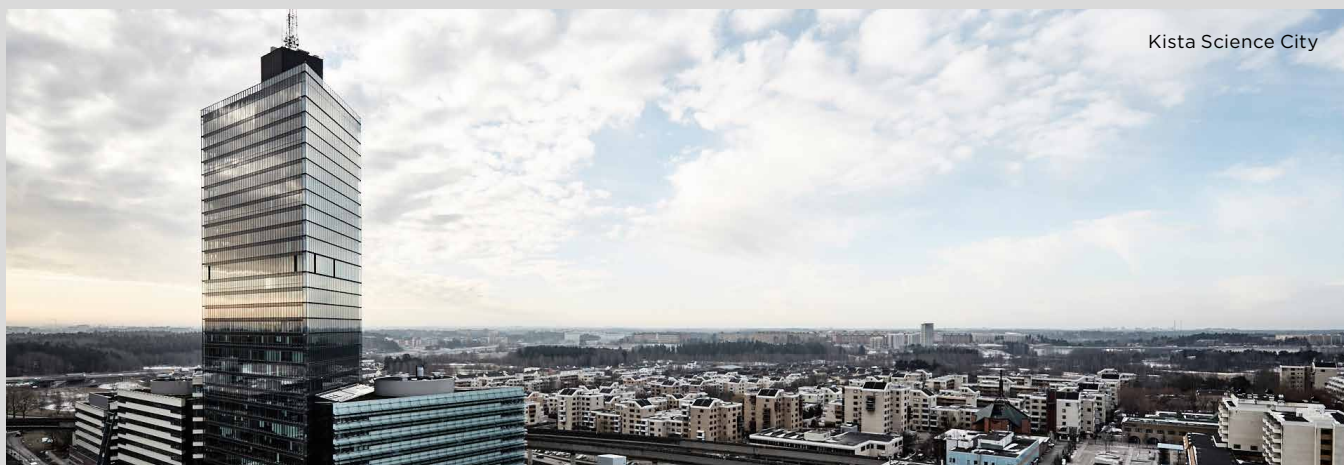
Vi ska äga flera fastigheter inom ett utvalt läge – ett kluster – vilket ger oss möjlighet att anpassa och vässa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov samt aktivt påverka hela områdets utveckling.

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



Kista Science City

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. Uppnä 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 2019 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

Bokslutskommuniké jan-dec 2018 14 februari 2019	Delårsrapport jan-mar 2019 16 april 2019
---	--

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

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