

JANUARI - JUNI 2019

Q2 2019

**"Förvaltningsresultatet
upp med 15 procent"**

Biljana Pehrsson, vd



20 ÅR PÅ
BÖRSEN
1999-2019

KUNGSLEDEN

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2019

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare med en vision om att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag. Genom att äga, aktivt förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner vill vi uppnå en attraktiv totalavkastning. Kungsleden ägde 208 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 36 131 Mkr per den 30 juni 2019.

DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent till 579 Mkr (505). Ökningen förklaras av högre driftnetton i jämförbart bestånd samt ett förbättrat finansnetto.
- Nyuthyrningen uppgick till 93 Mkr (130) och nettouthyrningen för perioden uppgick till 10 Mkr (39).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 844 Mkr (989). Värdeökningen förklaras främst av ökade driftnetton samt av något sänkta avkastningskrav.
- Fastighetsvärdet var vid periodens utgång 36 131 Mkr (34 697 Mkr vid årets ingång).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 954 Mkr (1 165), motsvarande 4,37 kronor per aktie (5,33).
- Aktuellt substansvärde ökade till 82,79 kr per aktie (74,37).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER ANDRA KVARTALET

- Moody's höjde sin kreditrating av Kungsleden till Investment Grade med stabila utsikter. Uppgraderingen ger ännu bättre förutsättningar till mer fördelaktiga finansieringsvillkor.
- Ett steg 1 av det pågående projektet i Blästern 14 i Stockholm City Väst avslutades och där invigdes designhotellet Blique by Nobis i slutet av april.
- Under andra kvartalet emitterades gröna obligationer med 500 Mkr och vid kvartalets utgång uppgick därmed gröna obligationer till totalt 3,6 miljarder kronor.
- I linje med Kungsledens kundlöfte har beslut tagits att etablera en egen driftorganisation för att kunna leverera ännu bättre kundservice.

Nyckeltal	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,8	4,9	4,9	4,9
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,4	92,4	93,4	92,4
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,7	64,8	70,5	67,9
Bokfört värde fastigheter, Mkr	36 131	33 692	36 131	33 692
Avkastning på eget kapital, %	11,9	16,0	10,5	14,2
Belåningsgrad, %	46,6	48,5	46,6	48,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	3,6	4,9	3,9
Periodens resultat, kr per aktie	4,37	5,33	1,96	2,42
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie	82,79	74,37	82,79	74,37
Andel certifierade fastigheter, %	20	13	20	13

VD-ORD

FÖRVALTNINGSRESULTATET UPP MED 15 PROCENT

Kungsleden fortsatte leverera starkt resultat under andra kvartalet 2019. I juni passerade vi en viktig milstolpe när vi uppgraderades till Investment Grade av ratinginstitutet Moody's. Verksamheten utvecklas positivt och förvaltningsresultatet för delårsperioden ökade med 15 procent till 579 Mkr (505).

INVESTMENT GRADE - RESULTAT AV MÅLMEDVETET ARBETE

Vi har de senaste åren målmedvetet arbetat med att öka kvaliteten i fastighetsportföljen, fokusera på de starkaste hyresmarknaderna och stärka vår finansiella ställning. Det har nu resulterat i att Kungsleden uppfyller Moody's krav på ett Investment Grade-bolag, vilket vi är nöjda med och ser som ytterligare ett bevis på att vår strategi är framgångsrik. Vi har nu ännu bättre förutsättningar att bredda investerarsbasen, få fördelaktiga finansieringsvillkor och säkra finansiering på långa löptider.

FLYGANDE START FÖR BLIQUE BY NOBIS I BLÄSTERN

Vår största projektfastighet Blästern på Gävlegatan i Stockholm har genomgått en omfattande om- och tillbyggnad de senaste åren och i april invigdes hotellet Blique by Nobis i fastigheten. Destinationen har fått en flygande start och takbaren Arc har redan utsetts till en av de tio bästa nyheterna bland världens takbarer 2019 av den amerikanska tidskriften Forbes.

HÖGTRYCK INOM FASTIGHETSUTVECKLING

Totalt har vi under delårsperioden investerat 675 Mkr i större pågående projekt samt hyresgäst Anpassningar och underhåll. Vi har nu sex större projekt i genomförandeskede med ett sammanlagt hyresvärde om 205 Mkr och en investeringsbudget om totalt 1 513 Mkr som ska färdigställas åren 2020–2024.

Projektpotentialen finns i huvudsak i det befintliga beståndet och i våra kluster. Möjliga framtida investeringar uppskattas till närmare 8 miljarder kronor.

VI BYGGER UPP EGEN DRIFTORGANISATION

Under andra kvartalet beslutade vi att ta ännu ett steg för att kunna leverera bästa möjliga kundservice – vi ska ta hem driften av våra fastigheter. Rekryteringen av kunniga medarbetare har redan börjat och vi ser fram emot att etablera en egen organisation i Stockholm, Göteborg och Malmö under året. Egen drift är också ett led i att ytterligare förbättra vårt erbjudande till kunderna, samtidigt som en effektivisering av verksamheten möjliggörs. I samband med denna uppbyggnad kommer även miljöaspekter och mångfald att prioriteras.



GOD HYRESMARKNAD OCH UTBLICK

Efterfrågan på kontorslokaler har varit fortsatt god, särskilt på våra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås – där vi har 87 procent av vårt bestånd.

Uthyrningsaktiviteten har varit hög i kvartalet med ett stort antal nytecknade hyresavtal motsvarande en hyresvolym om 93 Mkr (130) och en nettouthyrning om 10 Mkr (39). Vi har en fortsatt stark pipeline av nyuthyrningar.

Vi omförhandlade 59 avtal till ett värde om 144 Mkr och uppnådde en genomsnittlig hyresökning om 7 procent. Omförhandlingar ihop med nytecknade hyresavtal har lett till att snitthyran i beståndet ökat med 11 procent till 1 394 kr per kvm på ett års tid. Det har också lett till att den ekonomiska vakansgraden exklusive projekt per sista juni sjunkit till 6,6 procent, att jämföra med 7,6 procent för ett år sedan. Kungsleden passerar milstolpe efter milstolpe och är idag etablerat som en stabil och långsiktig fastighetsägare på den svenska fastighetsmarknaden. Vi ser fortfarande en god efterfrågan på våra marknader, samtidigt som vi är väl rustade för en svagare konjunktur.

Stockholm, 10 juli 2019

Biljana Pehrsson, vd

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018 jan-dec
Intäkter					
Hysesintäkter	1 189	1 182	603	596	2 377
Övriga intäkter	4	2	1	1	8
Totala intäkter	1 192	1 184	604	597	2 385
Fastighetskostnader					
Drift	-237	-263	-105	-118	-460
Underhåll	-37	-45	-17	-21	-81
Fastighetsskatt	-58	-56	-30	-27	-115
Tomträttsavgälder och arrenden	-	-15	-	-8	-33
Fastighetsadministration	-54	-54	-27	-26	-110
Totala fastighetskostnader	-385	-434	-180	-200	-800
DRIFTNETTO	807	750	423	396	1 586
Försäljnings- och administrationskostnader	-53	-54	-25	-27	-95
Finansiella intäkter och kostnader	-160	-191	-79	-93	-366
Kostnader avseende nyttjanderätter	-14	-	-7	-	-
Finansnetto	-174	-191	-86	-93	-366
FÖRVALTNINGSRESULTAT	579	505	312	276	1 124
Värdeförändringar					
Fastigheter	844	989	355	404	1 603
Räntederivat	-210	-67	-118	-67	-73
Totala värdeförändringar	635	923	237	337	1 529
RESULTAT FÖRE SKATT	1 214	1 427	549	612	2 653
Skatt	-260	-262	-121	-84	-598
PERIODENS RESULTAT	954	1 165	428	528	2 055
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	954	1 165	428	528	2 055
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE	4,37	5,33	1,96	2,42	9,41

RESULTATANALYS JANUARI-JUNI 2019

INTÄKTER

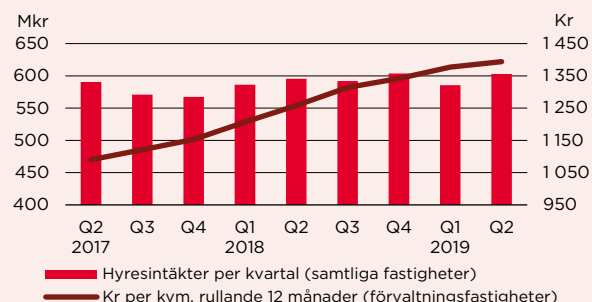
För delårsperioden ökade totala intäkter med 8 Mkr och uppgick till 1 192 Mkr (1 184). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade de totala intäkterna med 46 Mkr jämfört med föregående år. Av ökningen stod hyresintäkter för 44 Mkr där färdigställda projektfastigheter bidrog med 4 Mkr av ökningen och resterande del förklaras av nyuthyrning, omförhandling och index. Hyresintäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter motsvarar 4,3 procent. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 72 Mkr och tomställen av projektfastigheter uppgick till 8 Mkr. Bortfallet har delvis kompensats av tillkommande hyresintäkter från tillträdna fastigheter om 43 Mkr.

Totala intäkter, Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Stockholm	421	391
Göteborg	137	112
Malmö	139	118
Västerås	266	257
Regionstäder	178	247
Projektfastigheter	48	56
Totala hyresintäkter	1 189	1 182
Övriga intäkter	4	2
Totala intäkter	1 192	1 184

Hyresintäkter, Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	1 070	1 026
Projektfastigheter	48	56
Förvärvade fastigheter	70	27
Sålda fastigheter	1	73
Hyresintäkter	1 189	1 182

Hyresintäkter per kvm för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 394 kr/kvm att jämföra med 1 258 kr/kvm för ett år sedan.

Hyresintäkter per kvartal - samtliga fastigheter Kr per kvm - förvaltningsfastigheter



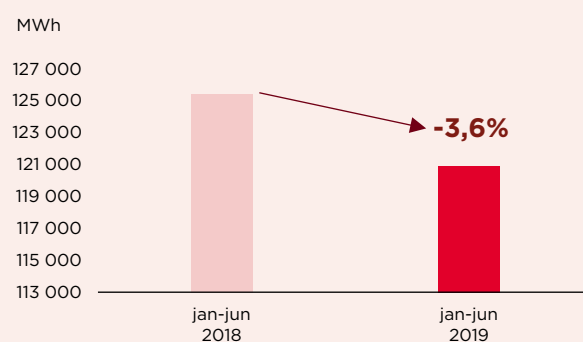
FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader uppgick till 385 Mkr (434) vilket är en minskning med 49 Mkr. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter minskade kostnaderna med 27 Mkr. Exklusive engångseffekter av införandet av IFRS 16 uppgick minskningen till 11 Mkr, se ytterligare information på sid 6. Minskningen förklaras av föregående års kalla och snörika vinter, samt varma försommar jämfört med årets mer normala värden för uppvärmning, snöröjning och kyla. Nettoeffekten av bortfall av kostnader från sålda fastigheter samt projektfastigheter och tillkommande kostnader för tillträdna fastigheter innebar en minskning om 21 Mkr.

Fastighetskostnader, Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	345	372
Projektfastigheter	24	30
Förvärvade fastigheter	15	6
Sålda fastigheter	2	26
Fastighetskostnader	385	434

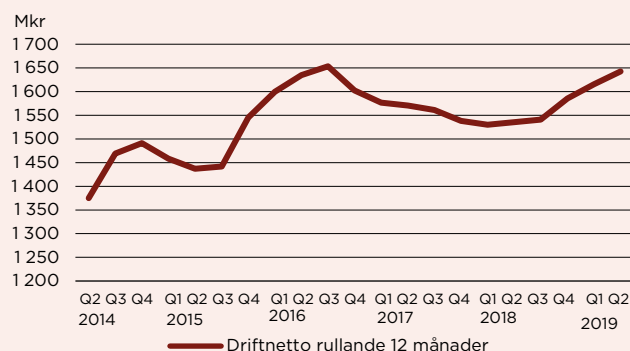
ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND

Kungslidens mål är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Energi-användningen i jämförbart bestånd minskade för perioden med 3,6 procent jämfört med föregående år.



DRIFTNETTO

Under det första halvåret ökade driftnettot med 57 Mkr till 807 Mkr (750). Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 73 Mkr. Exklusive engångseffekter från införandet av IFRS 16 uppgick ökningen till 57 Mkr - en förbättring med 8,7 procent, se ytterligare information om effekter av IFRS 16 på sid 6. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter var 48 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdna fastigheter var 34 Mkr, dvs en nettominskning om 14 Mkr. För projektfastigheter minskade driftnettot med 2 Mkr på grund av tomställen av ytor.



FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

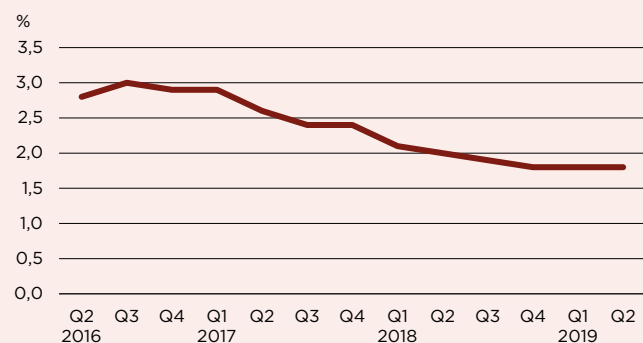
Försäljnings- och administrationskostnaderna minskade med 1 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 53 Mkr (54). Exklusive engångseffekten från införandet av IFRS 16 uppgick minskningen till 3 Mkr vilket är ett resultat av effektiviserings- och besparings-åtgärder. För vidare information om effekter av IFRS 16, se sid 6.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -174 Mkr (-191). Förbättringen mot föregående år förklaras framför allt av att kostnaden för räntesäkring minskat samt att ny finansiering har erhållits till mer förmånliga villkor. Införandet av IFRS 16 har gjort att finansnettot belastats med kostnader uppgående till 14 Mkr. Justeringarna avser i huvudsak kostnader för tomträttsavgäld som tidigare belastat driftnettot. Snitträntan uppgick vid periodens utgång till 1,8 procent (2,0).

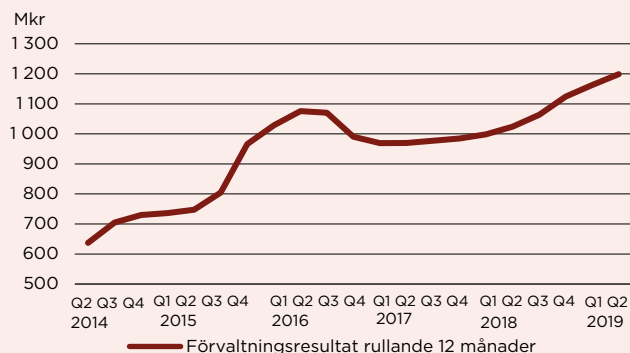
Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader	-143	-167
Övriga finansiella kostnader	-17	-24
Kostnader avseende nyttjanderätter	-14	-
Finansnetto	-174	-191

Snittränta per kvartal



FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden ökade till 579 Mkr (505) vilket motsvarar en ökning på 15 procent. Resultatökningen förklaras både av ökade driftnetton i jämförbart bestånd och ett förbättrat finansnetto.



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 848 Mkr (985) för perioden, vilket motsvarar 2,4 procent. Värdeuppgången förklaras av förbättrade driftnetton främst hänförliga till ökade hyresintäkter samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 7 punkter. Härav har effekten av sålda och köpta fastigheter påverkat det genomsnittliga avkastningskravet med 4 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,3 procent. Erhållet avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdna fastighet innebar en realiserad värdeförändring på 27 Mkr. De realiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till -4 Mkr (4).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -210 Mkr (-67) och förklaras av att räntor på längre löptider har fallit.

SKATT

Total skattekostnad för perioden uppgick till 260 Mkr (262) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Den nya företagsbeskattningen som gäller från och med 1 januari 2019 har minskat skattekostnaden till följd av sänkt skattesats. Skattesatsen sänks ytterligare år 2021 till 20,6 procent. De nya ränteavdragsreglerna bedöms inte få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 954 Mkr jämfört med 1 165 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen beror dels på värdeförändringar från fastigheter och dels på realiserade värdeförändringar på räntederivat.

IFRS 16

Från och med 1 januari 2019 har en ny redovisningsstandard för leasingavtal (IFRS 16) införts, se vidare i årsredovisningen för 2018 (sid.78). För Kungsleden innebär förändringen främst att tomträttsavtal ska upptas i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. I resultaträkningen ska tomträttsavgälder istället för att enbart redovisas som fastighetskostnad delas upp i en avskrivnings-komponent som redovisas som fastighetskostnad och en ränte-komponent som redovisas i finansnettot. Omklassificeringen medför ingen påverkan på totalresultatet och standarden har inte tillämpats retroaktivt. För att få bättre jämförbarhet visas i nedanstående sammanställning hur innevarande års resultaträkning och nyckeltal har påverkats av redovisningsändringen.

Mkr	2019		2018	
	jan-jun	IFRS 16	jan-jun	jan-jun
			exklusive IFRS 16	
Intäkter	1 192	-	1 192	1 184
Fastighetskostnader	-385	16	-401	-434
DRIFTNETTO	807	16	791	750
Försäljnings- och administrationskostnader	-53	-2	-51	-54
Finansnetto	-174	-14	-160	-191
FÖRVALTNINGSRESULTAT	579	-	579	505
Direktavkastning, förvaltningsfastigheter, %	4,8		4,7	4,9
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	68,7		67,3	64,8
Avkastning på totalt kapital, %	4,1		4,1	4,2
Soliditet, %	42,9		43,8	43,2

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	13	9	11
Fastigheter	36 131	33 692	34 697
Tillgångar med nyttjanderätt	774	-	-
Inventarier	5	6	5
Andra långfristiga fordringar	4	12	4
Summa anläggningstillgångar	36 927	33 719	34 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	287	49	201
Derivat	-	-	4
Kassa och bank	542	643	471
Summa omsättningstillgångar	829	692	677
SUMMA TILLGÅNGAR	37 756	34 411	35 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16 197	14 877	15 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 287	9 249	9 204
Övriga räntebärande skulder	7 146	6 346	6 246
Skulder avseende nyttjanderätter	767	-	-
Derivat	240	147	34
Uppskjuten skatteskuld	2 139	1 551	1 892
Avsättningar	5	12	5
Summa långfristiga skulder	19 584	17 306	17 381
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	938	1 400	1 432
Skulder avseende nyttjanderätter	7	-	-
Övriga skulder	1 030	828	814
Summa kortfristiga skulder	1 975	2 228	2 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 756	34 411	35 394

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	15 767	14 192	14 192
Utdelning	-524	-480	-480
Periodens totalresultat	954	1 165	2 055
Eget kapital vid periodens utgång	16 197	14 877	15 767

KUNGSLEDENS FASTIGHETSBESTÅND

Per den 30 juni ägde Kungsleden 208 fastigheter till ett bokfört värde om 36 131 Mkr. 87 procent av beståndet finns i någon av Kungsledens prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås och 75 procent av fastighetsvärdet utgör kontor. 73 procent av värdet finns i något av våra tolv kluster.

VÅRA MARKNADER

STOCKHOLM

47%
16 641 Mkr

VÄSTERÅS

17%
6 134 Mkr

GÖTEBORG

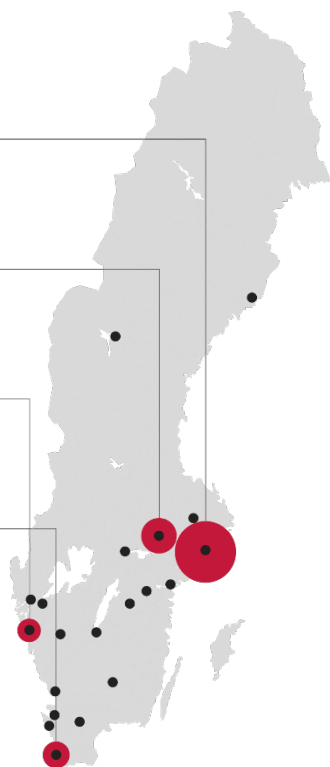
11%
4 021 Mkr

MALMÖ

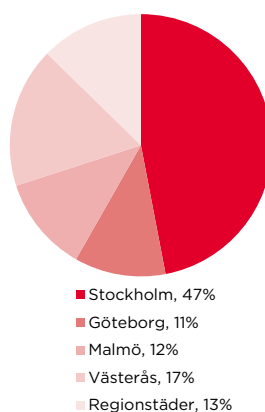
12%
4 166 Mkr

REGIONSTÄDER

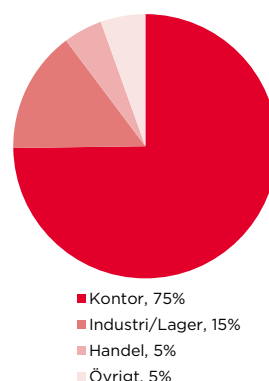
13%
4 456 Mkr



Fastighetsvärde per geografi



Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsinnehav 2019-06-30

Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bokfört värde	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde
Förvaltningsfastigheter	197	1 826	33 079	93,4	1 230
Projektfastigheter	11	159	3 053	68,7	78
Totalt fastighetsinnehav	208	1 985	36 131	91,8	1 307

Mål och utfall inom hållbarhet

Målområde	Mål	Utfall
LEED-certifiering	50%	20% av fastighetsvärdet var miljöcertifierat per 30 juni 2019. 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.
Gröna hyresavtal	115 st	37 st gröna hyresavtal tecknades under perioden jan-jun 2019. Minst 115 nya gröna hyresavtal ska tecknas under 2019.

Kungsledens kluster

73 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde återfinns i något av våra tolv kluster.

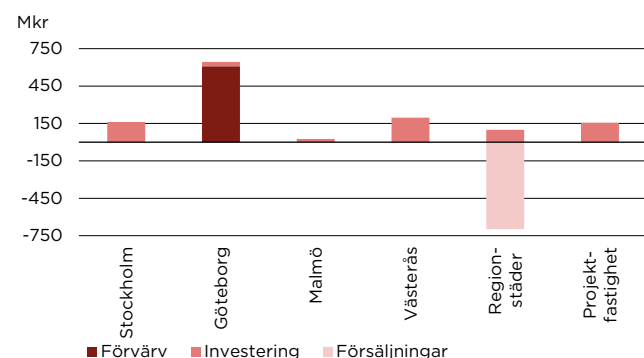
		Uthyrningsbar yta, kvm	Bokfört värde, Mdkr
Stockholm	Kista City	147 000	4,5
	Stockholm City Öst	85 000	3,8
	Danderyd Kontor	100 000	3,1
	Stockholm City Väst	49 000	2,9
Göteborg	Västberga	38 000	0,5
	Högsbo	109 000	1,3
Malmö	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,5
	Hyllie	40 000	1,3
Västerås	Fosie	53 000	0,7
	Västerås City	153 000	3,6
Övriga Sverige	Finnslätten	237 000	1,8
	Östersund Stad	79 000	1,3

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

Fastighetsbeståndets utveckling

jan-jun 2019 Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	31 800	2 897	34 697
Omklassificering	72	-72	0
Tillträdde förvärv	608	-	608
Investeringar	519	156	675
Frånträdde avyttringar	-697	-	-697
Orealiserade värdeförändringar	776	72	848
Fastigheter vid periodens utgång	33 079	3 053	36 131

Nettoinvesteringar per segment jan-jun 2019



FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av Mandelblomman 3 i Spånga. Försäljningspriset uppgår till 36 Mkr vilket överstiger fastighetens bokförda värden. Inga förvärv har genomförts under perioden.

Fastighetsförsäljningar jan-jun 2019

Fastighet	Kommun	Uthyrnings- Kategori	bar yta, kvm
Mandelblomman 3	Stockholm	Övrigt	1 813

TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

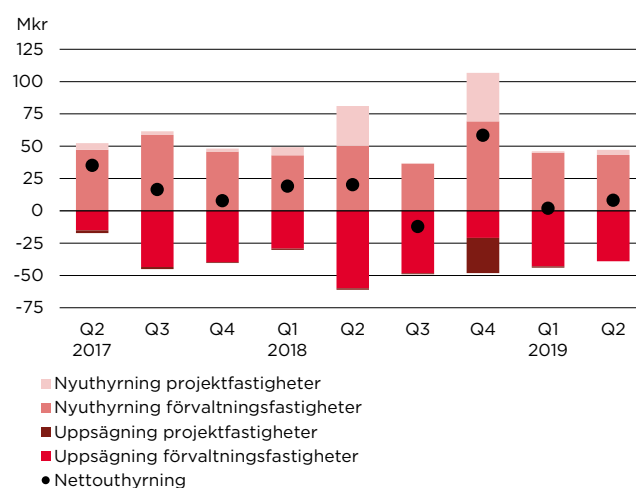
Under januari tillträdde sista delen av kvarteret Tändstickan i Göteborg (Kallebäck 2:11). I januari frånträdde också 15 handels- och kontorsfastigheter i Eskilstuna vilket innebar att Kungsleden lämnade kommunen. Även Mandelblomman 3 har frånträtts, vilket skedde i början av juli.

UTHYRNING

Under perioden har Kungsleden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om 93 Mkr (130). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre kallhyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 10 Mkr (39).

Av de nytecknade avtalen under perioden så är 37 stycken så kallade gröna hyresavtal som innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

Nettouthyrning per kvartal



Kungsledens största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	269	4,4
Försäkringskassan	52	5,0
Biz Apartments	40	9,1
ICA	38	2,9
Västerås kommun	37	5,4
ÅF	26	4,1
Westinghouse Electric Sweden	24	1,5
Stockholms stad	23	1,5
Tullverket	22	4,2
SMHI	21	11,4
10 största hyresgäster	553	4,8
Övriga	1 803	3,8
Samtliga avtal	2 355	4,0

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Utveckling av fastighetsbeståndet sker genom aktiv och hållbar förvaltning samt en tät kunddialog. I huvudsak klassificeras våra fastigheter som förvaltningsfastigheter. Övriga fastigheter avser projektfastigheter där ytor hålls vakanta eller planeras att tomställas, uthyras på kort tid eller rivs för att möjliggöra utveckling.

Hyresintäkter, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2018/2019 jul-jun	2017/2018 jul-jun
Kontor	1 708	1 580
Industri/Lager	892	778
Handel	1 189	1 189
Genomsnitt	1 394	1 258

Fastighetskostnader, förvaltningsfastigheter

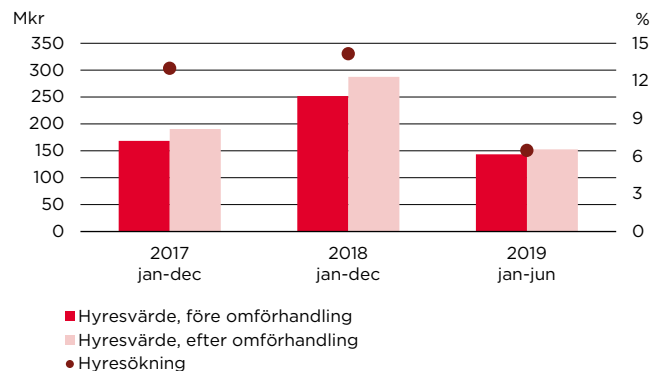
Kr per kvm	2018/2019 jul-jun			Totalt
	Kontor	Industri/ lager	Handel	
Drift	248	176	143	215
Underhåll	41	25	56	36
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	92	21	64	66
Direkta fastighetskostnader	381	221	263	318
Fastighetsadministration	61	45	51	55
Summa	441	266	314	372

Kr per kvm	2017/2018 jul-jun			Totalt
	Kontor	Industri/ lager	Handel	
Drift	239	149	219	206
Underhåll	43	19	41	34
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	99	20	63	68
Direkta fastighetskostnader	381	188	323	308
Fastighetsadministration	56	38	55	50
Summa	437	226	379	358

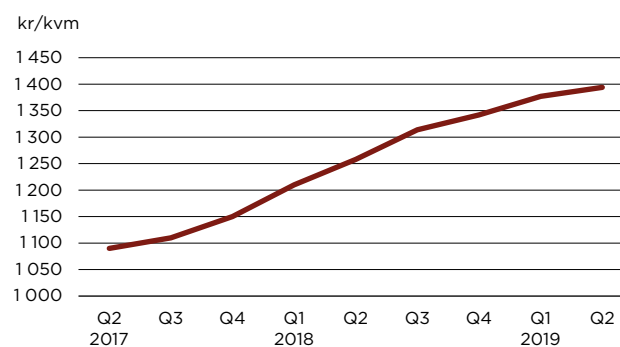
OMFÖRHANDLING OCH SNITTHYRA

Under perioden har 59 avtal till ett hyresvärde om 144 Mkr framgångsrikt omförhandlats. Dessa ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 7 procent (12). Snitthyran ökade till 1 394 kr per kvm (1 258) vilket motsvarar en ökning med 11 procent jämfört med föregående år. Av de 59 avtal som omförhandlats så har 27 lett till en större uthyrd yta.

Hyresvärde före och efter omförhandling



Snitthyra

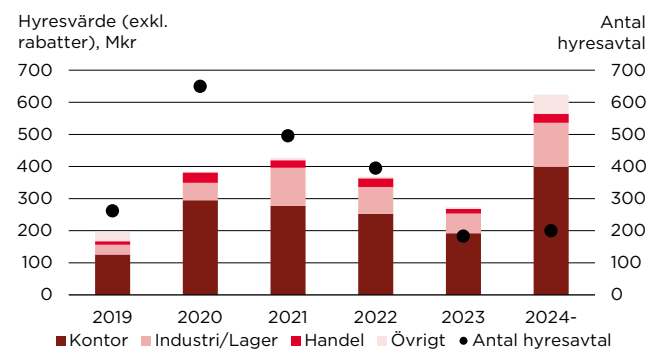


FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. För närvarande förfaller 10-20 procent av kontraktsporföljen varje år och kan då omförhandlas. Per den 30 juni var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,0 år (3,8).

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

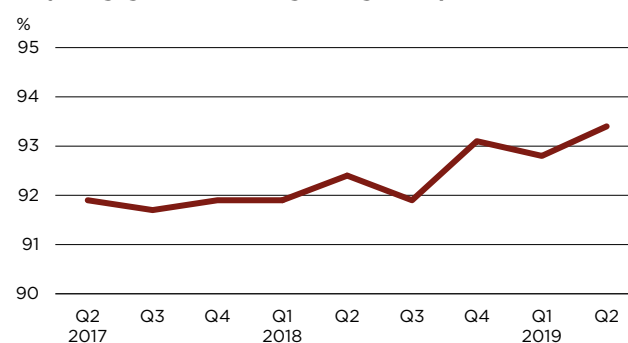
Hyresavtal, förfallostruktur



UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 93,4 procent jämfört med 93,1 procent vid årets ingång.

Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter per kvartal



INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden en fortsatt god intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheterna. Snitthyran beräknat utifrån intjäningsförmågan uppgår till 1 410 kr per kvm jämfört med 1 394 kr per kvm som var faktiskt utfall för de senaste 12 månaderna.

I tabellerna nedan visas de förvaltningsfastigheter som ägdes vid periodens utgång samt tillhörande nyckeltal. Fastigheter som köpts men ej tillträtts ingår inte och fastigheter som sålts men ej frånträtts ingår. Tabellerna syftar till att ge en bild av förvaltningsfastigheternas del i den aktuella fastighetsportföljens underliggande intjäningsförmåga men är inte en prognos.

Jämfört med årets ingång har intjäningsförmågan avseende driftnetto ökat med 69 Mkr från 1 520 Mkr till 1 589 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökade driftnetton i jämförbart bestånd.

Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter per geografi

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ²
Antal fastigheter, st ¹	50	41	41	18	47	197	3	1
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	493	258	225	476	375	1 826	-	-
Hyresvärde, Mkr ¹	902	286	292	553	386	2 418	-	-
Driftnetto, Mkr	603	204	202	338	241	1 589	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm ¹	1 934	1 147	1 370	1 240	1 143	1 410	-	-

¹ Per balansdagen

² Ingår ej i summan

Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter per kategori

	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ²
Antal fastigheter, st ¹	94	65	28	10	197	3	1
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	1 034	578	132	82	1 826	-	-
Hyresvärde, Mkr ¹	1 654	497	148	120	2 418	-	-
Driftnetto, Mkr	1 078	314	99	97	1 589	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm ¹	1 715	908	1 216	1 570	1 410	-	-

¹ Per balansdagen

² Ingår ej i summan

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

PROJEKT OCH 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. 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 2019 beräknas 1 300 Mkr att investeras och under delårsperioden har 675 Mkr upparbetats, varav 361 Mkr under andra 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.

Per den 30 juni var sex större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 1 513 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa ombyggda fastigheter uppvisa ett hyresvärde om 205 Mkr på helårsbasis. Flera projekt är redan fullt uthyrd och efterfrågan på kvarvarande lokaler bedöms vara god.

Investeringsprogram

Mkr	2016	2017	2018	2019 jan-jun	PLAN	
					2019	2020-2023
Utvecklingsprojekt	141	312	578	266	600	1 800
Hyresgästanpassningar och övriga värdeskapande investeringar	341	499	596	362	600	1 800
Underhållsinvesteringar	127	114	126	47	100	400
Totala investeringar	609	925	1 300	675	1 300	4 000

Större pågående projekt

Fastighetsbeteckning	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, förvaltningsfastigheter Mkr	Bokfört värde, projektfastigheter Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Blästern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	2020 ¹	17 000	65	100	-	1 107	595	500
Finnslätten, byggnad 357	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	41	-	100	250 ²	0
Rotterdam 1	Kontor	Stockholm	2020	21 300	61	65	-	990	225	35
Karlslund 5:2 - del av	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2020	3 300	13	100	77	-	160	77
B26 Mimer 5 - del av	Kontor	Västerås	2020	4 700	13	68	77	-	147	77
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	223	-	136	7
Summa				83 300	205		377	2 197	1 513	696
Övriga projektfastigheter							-	856		
Övriga förvaltningsfastigheter							32 702	-		
Totalt projekt- och förvaltningsfastigheter							33 079	3 053		

¹ Hotellet färdigställdes i april 2019. Kontorsdelen beräknas bli färdigställt under första kvartalet 2020.

² Investeringsram - projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut.

PÅGÅENDE STÖRRE PROJEKT

Blästern 14 i Stockholm City Väst

Projektet är indelat i två etapper varav den första etappen färdigställdes under andra kvartalet. Blique by Nobis tillträdde lokalerna i början av april och hotellet med sina 249 rum, två restauranger, innergård, tre barer och takterass samt ett flertal flexibla event- och mötesrum invigdes den 26 april. Etapp 2 avser modernisering av 5 500 kvm kontor och är fullt uthyrd till Convendum som är en coworking-aktör i premiumsegmentet med fokus på service, teknik och design. Etapp 2 förväntas vara färdigställd i början av 2020. Investeringsbeloppet för hela projektet bedöms till cirka 595 Mkr och hyresvärdet till 65 Mkr.

Del av Karlslund 5:2 i Östersund

Projektet omfattar nybyggnation av ett häkte samt lokaler för frivård till Kriminalvården på en sammanlagd yta av drygt 3 300 kvm. På fastigheten Karlslund 5:2 i centrala Östersund 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. Projektet har ett totalt investeringsbelopp om 160 Mkr och beräknas stå klart våren 2020.



B26, del av Mimer 5 i Västerås City

Byggnaden omfattar totalt 4 700 kvm uthyrningsbar yta samt takterass och är belägen mitt i kvarteret Mimer 5 i centrala Västerås. Genom ett nytt coworking- och servicekoncept framtaget tillsammans med Aros Congress Center kommer B26 att bli en ny och spännande samlingspunkt för företag och personer med ett gemensamt intresse för kreativitet och affärer. Aros Congress Center har utökat sin förhyrning med studios och på samtliga kvarvarande ytor pågår hyresdiskussioner. Investeringen uppskattas till 147 Mkr och inflyttning av de första hyresgästerna är planerad till början av 2020.

Rotterdam District i Stockholm City Öst

Projektplanering pågår av en ny fasadutformning samt entréer för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Entréerna utmed Hangövägen i Värtahamnen och den befintliga restaurangen planeras byggas om för att göra bottenvåningen mer välkomnande och öppen för allmänheten. Uthyrning av kvarvarande vakanser samt anpassning av lokaler till Easypark och The Beverage group pågår. Hyresgästen Vision har tillträtt sina ytor. Den beräknade investeringsvolymen för hela projektet är 225 Mkr.

Taktpinnen 1 i Norrköping

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler. SMHI har bedrivit sin verksamhet i fastigheten sedan i mitten av 70-talet och sitter kvar i fastigheten under projektets genomförande. Den totala investeringen är beräknad till 136 Mkr och förväntas vara genomförd till 2022.

Finnslätten, byggnad 357

I byggnad 357 på Finnslätten har ett moderniseringsprojekt startats upp. Byggnaden omfattar 21 000 kvm och inriktningen är att anpassa den till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka upp serviceutbudet för Finnslätten. 41 procent är uthyrt till Scandinavian Gene Synthesis AB (SGS DNA), ABB och Northvolt. Projektet genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

AVSLUTADE PROJEKT

Inga projekt har avslutats under första halvåret 2019.

KOMMANDE PROJEKT

Eden är namnet på det toppmoderna kontorsprojekt som vi utvecklar i Hyllie i Malmö. Fastigheten är strategiskt belägen vid Hyllie Boulevard och betecknas som en Symbiotic Building, vilket är Kungslidenes eget varumärkesregistrerade koncept med fokus på hälsa, service, teknik och natur. Byggnaden kommer att certifieras enligt både LEED och WELL Building Standard, som är den första internationella byggestandarden med fokus på människors välbefinnande i arbetslivet. Uthyrning av projektet, som omfattar cirka 8 000 kvm kontor, pågår och byggstart beräknas ske under 2019.

I Stettin 6, en kontorsfastighet i Värtahamnen (klustret Stockholm City Öst) pågår uthyrningsarbetet av sammanlagt 9 000 kvm. Fastigheten erbjuder moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen.

Koncept- och uthyrningsarbete pågår i det centralt belägna kvarteret Oxelbergen i Norrköping. Detta är en vakant byggnad, om cirka 5 900 kvm som nu ska moderniseras. Projektet marknadsförs under kontorskonceptet "Feel Good Working" som ska inspirera till en aktiv livsstil. För att möjliggöra uthyrning har vissa förbättringsåtgärder påbörjats på entréplanet.

I Kista pågår konceptutveckling och uthyrning av fastigheten Borgarfjord 5 med cirka 10 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheten kommer att bli vakant under tredje kvartalet 2019.

Vision Finnslätten – ett samarbetsprojekt med framtida investeringsmöjligheter

Hösten 2018 startade ett framgångsrikt samarbetsprojekt kring hur Finnslätten ska fortsätta att utvecklas och växa tillsammans med företagen på Finnslätten. Målet med arbetet är att skapa en ny attraktiv stadsdel som ska locka till sig ytterligare innovativa verksamheter och talanger samt forskning och utbildning.

Arbetet initierades av Kungsliden tillsammans med ABB och sker i nära samarbete med Västerås Stad, Mälardalens Högskola och ett antal andra företag som Northvolt, AA-logistik och Quintus.

Kungsliden, som är den enskilt största fastighetsägaren i området, kommer i och med denna gemensamma satsning ha möjlighet att investera i ett flertal värdeskapande utvecklingsprojekt åt både befintliga och potentiella företag i området.

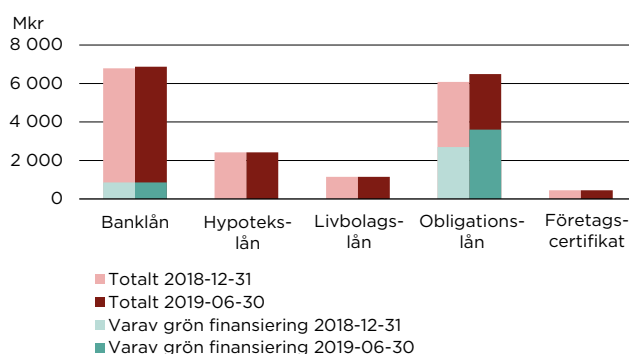
FINANSIERING

Att Moody's valt att höja vårt betyg till Investment Grade (Baa3) är en kvittens på att Kungsleden idag är ett finansiellt stabilt bolag med ett fastighetsbestånd av hög kvalitet och en väldiversifierad upplåning med en spridd förfallostruktur vilket begränsar refinansieringsrisken samt ger ännu bättre förutsättningar till mer fördelaktiga finansieringsvillkor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

Under det andra kvartalet höjdes Kungsledens kreditbetyg till Investment Grade (Baa3) med stabila utsikter av Moody's. Ratinginstitutet framhåller Kungsledens senaste års målmedvetna arbete med att höja kvaliteten i fastighetsportföljen kombinerat med en succesivt stärkt finansiell ställning och motståndskraft. Uppgraderingen ger ännu bättre förutsättningar att långsiktigt bredda investerarsbasen, åtnjuta ännu fördelaktigare finansieringsvillkor och säkra finansiering på långa löptider. Under det andra kvartalet emitterades också gröna obligationer med 500 Mkr med slutligt förfall per mars 2023. Likviden kommer att användas till att återbetala en befintlig obligation med förfall i juli 2019 vilket också innebär att det därefter inte finns några låneförfall under 2019–2020. Efter återbetalning av obligationen i juli kommer Kungsleden att ha 6 miljarder kronor i utestående obligationer inom ramen om 8 miljarder kronor för MTN-programmet. Härav utgör gröna obligationer 3,6 miljarder kronor. Vid periodens utgång hade Kungsleden 450 Mkr i utestående företagscertifikat.

Låneportfölj



Förfallostruktur krediter och räntederivat

Per 30 juni 2019 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2019	450	488	250	1 188	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-	-
2021	492	2 400	-	2 892	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	0,3
2023	1 382	1 100	2 000 ¹	4 482	-	3 000 ²	0,9
2024	2 504	-	-	2 504	1 450	-	0,6
2025	2 491	-	-	2 491	1 000	-	0,8
2026	630	-	-	630	-	2 000 ³	1,4
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2036	1 340	-	-	1 340	-	-	-
Summa	10 883	6 488	2 250	19 621	4 450	5 000	

¹ Varav 450 Mkr avser backup för emitterade certifikat

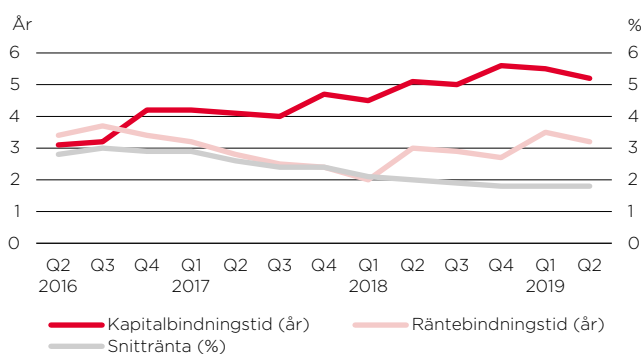
² Startar i januari 2020

³ Startar i juni och december 2022



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

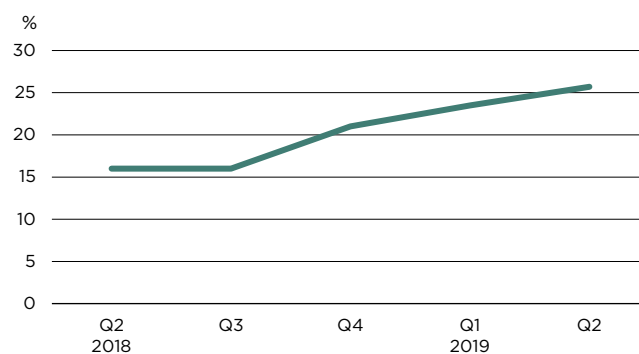
Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy. Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,2 år (2,7) samt den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 5,2 år (5,6). Räntetäckningsgraden har under den senaste 12-månaders perioden fortsatt att öka genom högre intjäning och lägre finansiella kostnader och uppgick till 4,6 gånger vid periodens utgång.



GRÖN FINANSIERING

Intresset bland investerare att placera i gröna obligationer har successivt ökat och att emittera gröna obligationer är ett naturligt steg i vårt hållbarhetsarbete. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med gröna lån. Vid kvartalets utgång uppgick utestående grön finansiering till cirka 4 460 Mkr, varav 860 Mkr utgjordes av ett grönt banklån samt 3 600 Mkr av gröna obligationer. Andelen gröna lån utgör cirka 26 procent av den totala låneportföljen.

Andel grön finansiering



KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid andra kvartalets utgång uppgick till 16,7 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 62,00 kronor och vid andra kvartalets utgång 76,60 kronor. Lägsta stängningskurs för delårsperioden noterades den 2 januari och var 62,30 kronor. Den högsta stängningskursen noterades den 28 juni och uppgick till 78,20 kronor.

AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har varit oförändrat under perioden och uppgår till 91 001 376 kronor. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302.

Under första halvåret omsattes 101,5 miljoner (117,8) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 7,3 miljarder kronor (6,9). Nasdaq Stockholm stod för 50,2 procent av all handel i Kungsledens aktie.

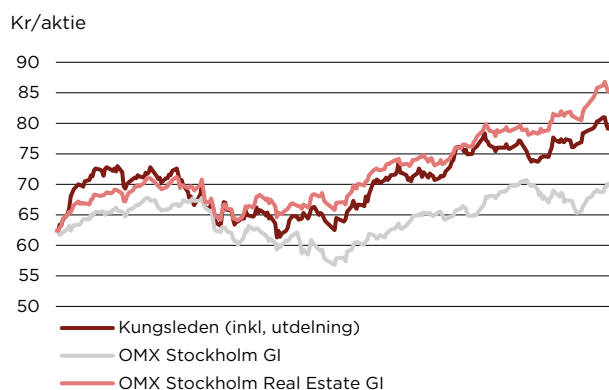
UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2018 ökade förvaltningsresultatet med 14 procent. Årsstämman 2019 har beslutat om en höjning av utdelningen till 2,40 kronor per aktie (2,20) vilket innebär en höjning med 9 procent jämfört med föregående år.

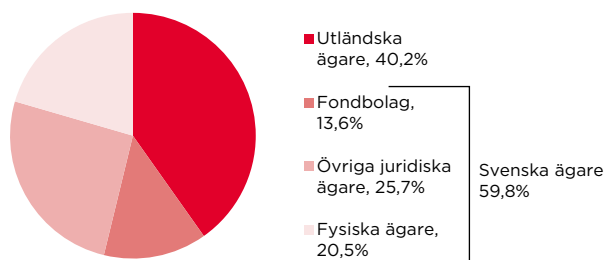
Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Betald utdelning, kr	2,40	2,20
Aktiens totalavkastning, %	27,8	9,4
Aktiens direktavkastning, %	3,1	3,8
Förvaltningsresultat, kr	5,49	5,15
Periodens resultat, kr	8,45	9,41
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,36	4,84
	2019-06-30	2018-12-31
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	85,05	81,01
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr	82,79	79,66
Eget kapital, kr	74,16	72,19
Börskurs, kr	76,60	62,90

Aktiens totalavkastning, 1 juli 2018 - 30 juni 2019



Ägarstruktur per den 31 maj 2019



Aktieägare per den 31 maj 2019

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 637 781	14,5
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Vanguard	6 336 316	2,9
BlackRock	6 077 417	2,8
APG Asset Management	5 929 769	2,7
Handelsbanken Fonder	5 700 000	2,6
Norges Bank	5 430 695	2,5
TR Property Investment Trust	4 530 553	2,1
Catella Fonder	3 591 492	1,6
Nordea Fonder	2 758 468	1,3
10 största ägarna	78 743 288	36,1
Utländska aktieägare, övriga	59 557 469	27,3
Svenska aktieägare, övriga	80 102 545	36,7
Totalt	218 403 302	100,0

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018 jan-dec
RÖRELSEN					
Förvaltningsresultat	579	505	312	276	1 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	26	21	14	7
Betald skatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	586	531	333	290	1 131
Förändringar i rörelsekapital	-143	-58	-175	-103	-4
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	443	473	158	187	1 127
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i befintliga fastigheter	-675	-590	-361	-368	-1 300
Förvärv av fastigheter	-608	-1 836	0	-977	-1 836
Försäljning av fastigheter	676	652	0	633	1 005
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-3	0	-3	0	0
Finansiella tillgångar, netto	0	-90	0	-61	-206
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-610	-1 864	-364	-773	-2 337
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning	-251	-120	-131	-120	-360
Amortering av lån	-4 020	-2 989	-121	-659	-3 602
Upptagna lån	4 509	4 830	600	510	5 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	238	1 721	348	-269	1 368
Periodens kassaflöde	71	330	142	-855	158
Likvida medel vid periodens början	471	313	400	1 498	313
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	542	643	542	643	471

KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Under perioden uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 443 Mkr.

I befintliga fastigheter och projekt har det under året investerats 675 Mkr. Köpeskilling om 608 Mkr erlades vid tillträdet av den tredje fastigheten i kvarteret Tändstickan i Göteborg.

Köpeskilling om 676 Mkr erhöles i januari vid frånträdet av Kungsledens bestånd i Eskilstuna.

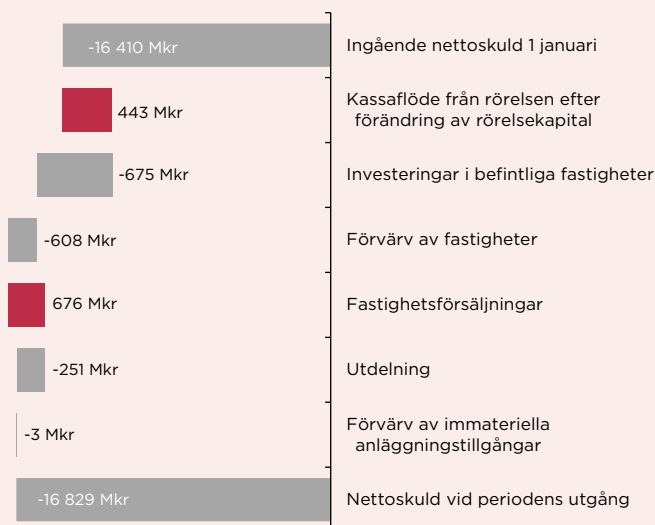
Utdelning till aktieägarna har erlagts med 251 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2017 samt den första utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2018.

Upplåning under året innebar att de räntebärande skulderna steg med 489 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank ökade med 71 Mkr steg nettoskulden med 419 Mkr.

På grund av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 47,3 procent vid årets ingång till 46,6 procent.

De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 342 Mkr (2 137) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

Förändring av nettoskulsättning januari-juni 2019



SEGMENTSINFORMATION

JAN-JUN 2019*

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	421	137	142	267	178	48	-	1 192
Fastighetskostnader	-118	-38	-38	-101	-66	-24	-	-385
Driftnetto	303	99	104	165	112	24	-	807
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-53	-53
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-174	-174
Förvaltningsresultat	303	99	104	165	112	24	-228	579
Värdeförändringar tillgångar								
Fastigheter	294	133	47	222	68	84	-4	844
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-210	-210
Resultat före skatt	598	232	151	387	180	108	-442	1 214
Skatt	-	-	-	-	-	-	-260	-260
Periodens resultat	598	232	151	387	180	108	-702	954
Bokfört värde fastigheter	14 610	3 956	4 168	6 114	4 230	3 053	-	36 131

JAN-JUN 2018*

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	411	115	121	268	232	38	-	1 184
Fastighetskostnader	-131	-44	-41	-107	-83	-29	-	-434
Driftnetto	280	71	80	161	149	9	-	750
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-54	-54
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-191	-191
Förvaltningsresultat	280	71	80	161	149	9	-245	505
Värdeförändringar tillgångar								
Fastigheter	485	93	45	186	125	51	4	989
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-67	-67
Resultat före skatt	765	164	125	347	274	60	-308	1 427
Skatt	-	-	-	-	-	-	-262	-262
Periodens resultat	765	164	125	347	274	60	-571	1 165
Bokfört värde fastigheter	14 316	3 126	3 967	5 506	4 638	2 139	-	33 692

* Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 23 för aktuella definitioner).

NYCKELTAL

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	4,6	4,6	4,7	4,8	4,8
Uthyrningsgrad, %	91,8	91,2	91,8	91,2	91,5
Överskottsgrad, %	67,9	63,5	70,2	66,5	66,7
<i>Utfall förvaltningsfastigheter</i>					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,8	4,9	4,9	4,9	5,1
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,4	92,4	93,4	92,4	93,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,7	64,8	70,5	67,9	67,7
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm*	1 394	1 258			1 342
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm*	372	358			381
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	4,1	4,2	4,3	4,3	4,4
Avkastning på eget kapital, %	11,9	16,0	10,5	14,2	13,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	3,6	4,9	3,9	4,1
Soliditet, %	42,9	43,2			44,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1			1,1
Belåningsgrad, %	46,6	48,5			47,3
Data per aktie					
Betald utdelning, kr					2,20
Aktiens totalavkastning, %					9,4
Aktiens direktavkastning, %					3,8
Förvaltningsresultat, kr	2,65	2,31	1,43	1,26	5,15
Periodens resultat, kr	4,37	5,33	1,96	2,42	9,41
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	2,68	2,44	1,52	1,34	5,18
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	2,65	2,13	1,48	1,15	4,84
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	85,05	75,89			81,01
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr	82,79	74,37			79,66
Eget kapital, kr	74,16	68,12			72,19
Utestående aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302

* Hysesintäkter kr/kvm samt fastighetskostnader kr/kvm beräknas på rullande 12 månader

NYCKELTAL PER SEGMENT

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäderna	Projekt- fastigheter	Summa
Antal fastigheter, st	50	41	41	18	47	11	208
Uthyrningsbar yta, tkvm	493	258	225	476	375	159	1 985
Hysesvärde, Mkr	458	141	148	284	198	78	1 307
Hysesintäkter, Mkr	421	137	139	266	178	48	1 189
Driftnetto, Mkr	303	99	104	165	112	24	807
Bokfört värde, Mkr	14 610	3 956	4 168	6 114	4 230	3 053	36 131
Uthyrningsgrad, %	91,8	97,3	95,2	94,9	90,6	68,7	91,8
Överskottsgrad, %	72,0	72,2	74,8	62,1	62,8	50,5	67,9
Direktavkastning, %	4,2	5,5	5,0	5,6	5,0	1,6	4,6
Nyuthyrning, Mkr	33	8	11	16	20	5	93
Nettouthyrning, Mkr	-5	3	0	-3	11	4	10
Investeringar, Mkr	162	36	26	197	98	156	675
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	294	133	47	222	68	84	848

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2019		2018			2017		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Intäkter	604	589	607	594	597	588	567	574
Driftnetto	423	384	412	424	396	354	367	418
Försäljnings- och administrationskostnader	-25	-28	-21	-19	-27	-27	-31	-36
Finansnetto	-86	-88	-87	-89	-93	-98	-93	-107
Förvaltningsresultat	312	267	303	316	276	229	243	276
Resultat från försäljning	3	-7	-19	-1	0	4	7	-12
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	352	496	331	302	404	581	367	386
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-118	-91	-55	48	-67	1	5	15
Resultat före skatt	549	665	560	666	612	815	622	664
Skatt	-121	-139	-167	-169	-84	-178	-129	-183
Periodens resultat	428	526	393	497	528	637	493	481

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2019		2018			2017		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	13	12	11	9	9	8	9	10
Fastigheter	36 131	35 418	34 697	34 012	33 692	32 620	30 974	30 227
Tillgångar med nyttjanderätt	774	776	-	-	-	-	-	-
Inventarier	5	5	5	6	6	7	7	8
Andra långfristiga fordringar	4	4	4	12	12	12	12	12
Summa anläggningstillgångar	36 927	36 216	34 718	34 040	33 719	32 647	31 002	30 257
Omsättningstillgångar								
Kortfristiga fordringar	287	302	201	205	49	259	231	247
Derivat	-	-	4	24	-	-	-	-
Kassa och bank	542	400	471	554	643	1 498	313	241
Summa omsättningstillgångar	829	702	677	784	692	1 757	544	488
SUMMA TILLGÅNGAR	37 756	36 918	35 394	34 823	34 411	34 405	31 546	30 745
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	16 197	16 293	15 767	15 375	14 877	14 829	14 192	13 699
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 287	9 307	9 204	9 226	9 249	8 999	11 078	12 431
Obligationslån (ej säkerställt)	6 488	5 988	6 082	6 082	5 800	5 600	1 950	600
Övriga upplåning	1 596	1 596	1 596	1 596	1 946	2 546	2 126	2 026
Summa räntebärande skulder	17 371	16 891	16 882	16 904	16 995	17 144	15 153	15 057
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	5	5	5	12	12	12	12	12
Uppskjuten skatteskuld	2 139	2 018	1 892	1 721	1 551	1 511	1 333	1 180
Leasingskulder	774	776	-	-	-	-	-	-
Derivat	240	122	34	-	147	141	171	185
Övriga ej räntebärande skulder	1 030	813	814	810	828	766	684	612
Summa ej räntebärande skulder	4 188	3 734	2 745	2 543	2 539	2 431	2 199	1 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 756	36 918	35 394	34 823	34 411	34 405	31 546	30 745

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0
Administrationskostnader	-17	-25	-7	-13	-34
Rörelseresultat	-17	-25	-7	-13	-34
Resultat från finansiella poster	-195	-45	-95	-65	463
Resultat före skatt	-212	-70	-102	-78	429
Skatt på periodens resultat	-52	8	-75	10	-43
Periodens resultat	-264	-62	-177	-68	386

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	3 028	2 617	3 018
Fordringar hos koncernföretag	19 374	16 751	18 802
Övriga fordringar	208	263	210
Likvida medel	541	638	470
SUMMA TILLGÅNGAR	23 151	20 269	22 500
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 446	7 786	8 234
Långfristiga skulder	6 242	5 949	5 137
Skulder till koncernföretag	8 049	5 341	7 534
Övriga skulder	1 414	1 193	1 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 151	20 269	22 500

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 111 st (108).

RISK 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 2019. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2018 på sidorna 52-55.

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.

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 kassaflöden som inte definieras 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.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen, med undantag av IFRS 16 Leasing. Upplupningar 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.

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 externvärderingar av delar av beståndet.

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal där klassificering sker i nivå 2. Ingen väsentlig skillnad bedöms föreligga mellan bokförda och verkliga värden.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

IFRS 16 Leasing ersatte från och med den 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. För leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder. Kungsleden börjar tillämpa IFRS 16 Leasing från och med den 1 januari 2019 och tillämpar således inte standarden retroaktivt. Jämförelsetal för 2018 har inte räknats om i enlighet med den förenklade övergångsmetoden. Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Resultaträkningen har påverkats genom att större delen av leasingkostnaderna omklassificerats från fastighetskostnader till finansnettot. Förvaltningsresultatet är därmed opåverkat av den nya standarden. För ytterligare info se sid 6.

Stockholm den 10 juli 2019

Charlotte Axelsson
Styrelseordförande

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Jonas Bjuggren
Styrelseledamot

Christer Nilsson
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 10 juli 2019 kl 07.00 CET.

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

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning

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

Utfall

Driftnettot 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 segment

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

Intjäningsförmåga

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

Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hysesintäkter kr per kvm samt snitthyra

Hysesintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Hysesvärde

Hysesintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

Uthyrningsbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftnettot 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

Driftnettot, 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.

Räntekostnader

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

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 (långsiktig 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.

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.

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

Bashyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

Projektfastigheter

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

Segment

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

Snittränta

Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för 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 kostnadsförda hyresgästanpassningar ingår här.

ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 21.

FINANSIELL KALENDER, KONTAKTUPPGIFTER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

KALENDARIUM 2019

Delårsrapport
jan-sep 2019
23 oktober 2019

Bokslutskommuniké
jan-dec 2019
12 februari 2020

Presentation av delårsrapport

Kungsleden presenterar bokslutet för investerare, kapitalförvaltare, analytiker och media på kapitalmarknadsdag i Båstad den 10 juli 2019 kl 08.00 samt via telefonkonferens och audiosändning den 10 juli 2019 kl 11.00.

Presentationen är på engelska och sker via telefonkonferens och audiosändning på:
www.kungsleden.se/Q2presentation

Telefonnummer till konferensen:
SE: +46 8 505 583 51
UK: +44 333 300 92 67

Efter presentationen kommer en inspelad version av sändningen tillsammans med presentationen finnas tillgänglig på:
<https://www.kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

Rapporten finns också tillgänglig på:
<https://kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

KONTAKT

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

KUNGSLEDEN AB (PUBL)
Org. nr. 556545-1217
Säte Stockholm

Biljana Pehrsson
verkställande direktör
08-503 052 04

Magnus Jacobson
ekonomi-/finansdirektör
08-503 052 62

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

KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:

