

Q4:2017

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

BILJANA PEHRSSON, VD

KUNGSLEDEN

KUNGSLEDEN BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2017

1 JANUARI– 31 DECEMBER

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att långsiktigt äga, aktivt förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och i Sveriges övriga tillväxtregioner. 82 procent av det totala fastighetsvärdet finns i de prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Vi ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt läge och till rätt pris.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2017 (JAN-DEC 2016)

FASTIGHETSVÄRDE, MKR	TOTALA INTÄKTER, MKR	FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR	UTHYRINGSBAR YTA, TKVM	ANTAL FASTIGHETER
30 974	2 323	985	2 159	222
(29 533)	(2 430)	(990)	(2 580)	(269)

HELÅRET I KORTHET

- Förvaltningsresultatet uppgick till 985 Mkr (990). Trots bortfall av driftnetto från frånträdna fastigheter om 112 Mkr blev utfallet nära nog oförändrat mot föregående år tack vare förbättringar i jämförbart fastighetsbestånd och tillkommande driftnetto från tillträdna fastigheter samt ett förbättrat finansnetto.
- Nyuthyrningen blev 201 Mkr (216) och nettouthyrningen 69 Mkr (99).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 417 Mkr (1 659). Merparten kommer från förbättrade driftnetton.
- Fastigheter till ett värde av 1 692 Mkr frånträdde.
- Periodens resultat ökade till 1 906 Mkr (1 869), motsvarande 9,03 kronor per aktie (10,01).

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER FJÄRDE KVARTALET

- Klustret Stockholm City Väst utökades med 11 200 kvm genom förvärv av fastigheterna Gladan 5, 6 och 7.
- Ett nytt modernt kontorskluster skapades i Göteborg genom förvärv av delar av kvarteret Tändstickan om cirka 30 000 kvm.
- Efter periodens utgång såldes fastigheten Stenvreten 4:1 i Enköping till befintlig hyresgäst och fastigheten Rausgård 22 i Helsingborg avyttrades.
- Styrelsen avser att föreslå en utdelning om 2,20 kr (2,00) per aktie och kvartalsvis utbetalning av utdelningen.

NYCKELTAL	2017 jan-dec	2016 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE		
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	5,3	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,8	91,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % ²	67,3	67,2
FINANSIELLA		
Avkastning på eget kapital, % ¹	15,1	18,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0
Beläningsgrad, % ¹	47,9	55,7
DATA PER AKTIE		
Periodens resultat, kr per aktie ^{1,3}	9,03	10,01
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr per aktie ^{1,3}	4,45	5,05
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie ¹	71,87	69,32
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie ¹	70,63	65,73
Eget kapital, kr per aktie ¹	64,98	61,12

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppsjuten skatt vid förvärv. Se sid 24 för mer information.

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

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

NYA KUNGSLEDEN BÖRJAR LEVERERA

Under 2017 slutförde vi omvandlingen av Kungsleden. Och redan nu börjar den positiva effekten synas i resultatet. Förvaltningsresultatet för 2017 om 985 miljoner kronor är i paritet med föregående år, trots att fastighetsportföljen under året varit betydligt mindre till följd av försäljningar av icke-strategiska fastigheter för 2 miljarder kronor. Förbättrad intjäning i befintligt bestånd, tillskott från strategiska fastighetsförvärv och lägre finanskostnader bidrar starkt.

KVALITETSFASTIGHETER

I TILLVÄXTMARKNADER LYFTER RESULTATET

Den kommersiella hyresmarknaden är fortsatt mycket god. Efterfrågan på kontor är stark, särskilt i Stockholm, och rörligheten är hög. Idag har Kungsleden rätt sorts fastigheter i rätt lägen. Det gör att vi kan utnyttja möjligheterna på marknaden. Nyuthyrningen summerade till 201 miljoner kronor för året. Samtliga nya hyresavtal har tecknats med högre hyra per kvm än tidigare. Vi genomförde fler hyresomförhandlingar och nådde ett gott resultat med bibehållet goda relationer till kunderna. Omförhandlingarna har resulterat i en genomsnittlig hyreshöjning på 13 procent.

Sammantaget ökade Kungsledens hyresintäkter i befintligt bestånd med 2,4 procent under 2017. Förbättrade driftnetton spelade dessutom en viktig roll för utvecklingen av fastigheternas värde som under året steg med 1,4 miljarder kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen av våra fastigheter var 5,8 procent vid årets slut, vilket är en minskning med 0,3 procentenheter under året.

FORTSATT OPTIMERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Även om de stora greppen har tagits i fastighetsportföljen finns det ständigt utrymme för optimering. Vi gör nu selektiva fastighetsförvärv som stärker vår position på befintliga marknader, särskilt i våra kluster. I fjärde kvartalet förvärvade vi tre kontorsfastigheter på Warfvinges väg, Gladan 5, 6 och 7, och utökade därmed vårt kluster Stockholm City Väst med 11 200 kvm till 46 400 kvm kontorsyta. Målet är att utveckla fastigheterna och att tillskapa nya moderna kontorslokaler på västra Kungsholmen där efterfrågan är mycket god.

Ett mycket viktigt steg tog vi i februari 2018 genom att köpa två kontorsfastigheter och parkeringsgarage i det expansiva Södra Centrum i Göteborg. Tillsammans med våra befintliga kontorsfastigheter skapar vi nu ett attraktivt och modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum om totalt 50 000 kvm.

Genom dessa affärer förstärker vi ytterligare vår närvaro i Sveriges två starkaste kontorsmarknader – Stockholm och Göteborg. Vi bedömer att dessa marknader har mycket goda tillväxtpotentialer på både kort och lång sikt. Idag består Kungsledens fastighetsportfölj till 71 procent av kontor och mer än 82 procent av portföljvärdet ligger i de fyra prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

Den stora avyttringen av icke-strategiska fastigheter är avslutad men vi fortsätter att utnyttja den goda efterfrågan på marknaden till att selektivt sälja objekt där vi ser begränsad potential.



VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSINVESTERINGAR

Kungsledens nya portfölj erbjuder goda möjligheter till lönsamma investeringar genom hyresgäst Anpassningar och modernisering av våra fastigheter. Under 2017 investerade vi totalt 925 miljoner kronor i fastighetsbeståndet.

Investeringsprojekt i genomförandeskede (sammanlagt belopp 1 133 miljoner kronor) löper i enlighet med tidplan och inom budget. Tre av projekten blir färdiga under våren – Tegnér i Växjö, Laven i Umeå och Enen i Södertälje. Ett nytt projekt går in i genomförandefas – Kriminalvården i Östersund. Kungsleden har som mål att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return) på minst 9 procent.

Successivt kommer dessutom nya projekt att tillföras investeringsprogrammet.

VÅRT FOKUS NU OCH FRAMÅT

Högkonjunkturen i den svenska ekonomin och på fastighetsmarknaden har pågått länge. Någon gång vänder det. Idag har Kungsleden en god beredskap för sämre tider, bland annat tack vare vår stärkta finansiella ställning som visar en belåningsgrad på klart under 50 procent.

För närvarande ser jag dock inga tecken på att efterfrågan på kommersiella lokaler skulle mattas. Vi har en stark pipe-line av nyuthyrningar och omförhandlingar. Parallellt med att utnyttja de gynnsamma marknadsförutsättningarna ska vi fokusera mer på våra kunder och våra medarbetare. Fastighetsverksamhet handlar givetvis om byggnaders kvalitet och läge men idag är det ännu mer "a people's business". Vi är ett team med en kultur som speglar vår värdegrund – att vara professionella, att visa omtanke för våra kunder, samarbetspartners och varandra. Och, inte minst, att känna glädje i det vi gör.

Vårt sikte är nu inställt på att år för år växa vårt resultat genom att höja hyresintäkter och driftnetton i det befintliga fastighetsbeståndet och genomföra vårt ambitiösa investeringsprogram. Till år 2020 ska vi öka förvaltningsresultatet med mer än 20 procent till minst 1,2 miljarder kronor.

Stockholm, 15 februari 2018
Biljana Pehrsson, vd

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	12 månader		Kvartal	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
2 Intäkter				
Hyresintäkter	2 319	2 422	567	598
Övriga intäkter	4	7	0	4
Totala intäkter	2 323	2 430	567	602
3 Fastighetskostnader				
Drift	-445	-458	-110	-118
Underhåll	-76	-109	-19	-25
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	-146	-147	-37	-37
Fastighetsadministration	-118	-113	-35	-32
Totala fastighetskostnader	-785	-827	-200	-212
DRIFTNETTO	1 538	1 602	367	390
4 Försäljnings- och administrationskostnader	-120	-112	-31	-31
5 Finansnetto				
Finansiella intäkter	1	1	0	0
Räntekostnader	-398	-467	-85	-114
Övriga finansiella kostnader	-36	-34	-8	-10
Totalt finansnetto	-433	-500	-93	-123
1 FÖRVALTNINGSRESULTAT	985	990	243	235
Värdeförändringar				
Resultat från försäljningar	-6	32	7	3
6 Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	1 417	1 659	367	475
7 Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	85	-321	5	196
Totala värdeförändringar	1 496	1 370	379	674
RESULTAT FÖRE SKATT	2 481	2 360	622	910
8 Skatt				
Aktuell skatt	0	0	0	1
Uppskjuten skatt ¹	-575	-491	-129	-211
Total skatt	-575	-492	-129	-211
PERIODENS RESULTAT	1 906	1 869	493	699
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	1	1	1	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 907	1 869	494	698
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE²	9,03	10,01	2,21	3,74

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppsjuten skatt vid förvärv. Se sid 24 för mer information.

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

RESULTATANALYS JANUARI-DECEMBER 2017

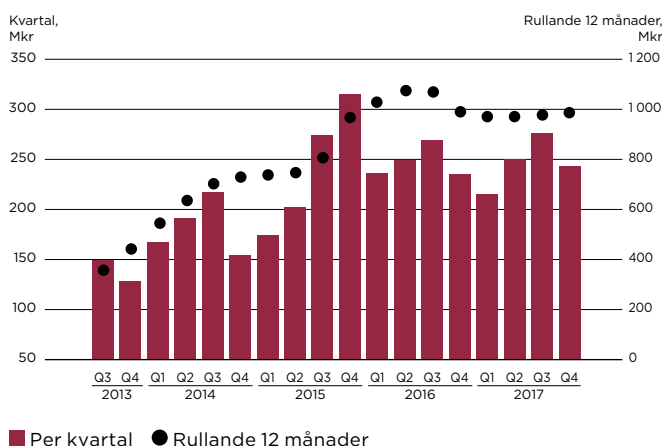
Resultat samt kassaflödesposter nedan avser januari - december 2017.
Jämförelseposterna angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

1 FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

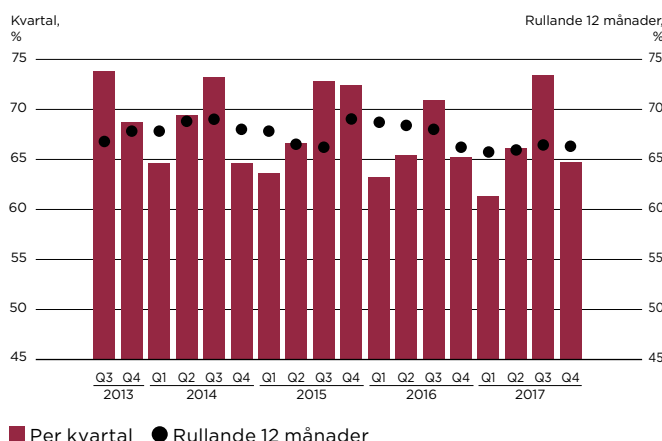
2017 uppgick förvaltningsresultatet till 985 Mkr (990). Resultatminskningen till följd av avyttring av icke-strategiska fastigheter komparerades nästan helt av tilläggförvärv, hyresökningar i jämförbart bestånd samt ett förbättrat finansnetto.

Överskottsgraden för förvaltningsfastigheter blev 67,3 procent (67,2). Förbättrat driftnetto, via både ökade intäkter och lägre kostnader i jämförbart bestånd, tillsammans med hög överskottsgrad för förvärvade fastigheter, hade positiv inverkan.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



ÖVERSKOTTSGRAD PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



2 INTÄKTER

Totala intäkter uppgick till 2 323 Mkr (2 430). Minskningen mot föregående år förklaras främst av en nettoeffekt mellan bortfall av intäkter från sålda fastigheter med 152 Mkr och tillkommande intäkter från tillträdna fastigheter om 41 Mkr.

I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade intäkterna med 19 Mkr mot föregående år. Ökningen härleds till nyuthyrning, omförhandlingar samt tilläggsdebitering av el om totalt 50 Mkr, vilket samtidigt motverkas av bortfall av hyresgarantier om 31 Mkr. Exklusive hyresgarantier ökade intäkterna i jämförbart bestånd med 2,4 procent.

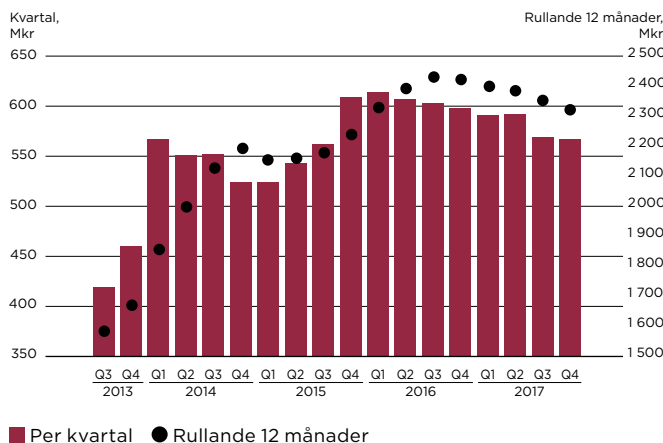
Tomställan av projektfastigheter drog ned intäkterna för denna kategori av fastigheter med 10 Mkr. Övriga intäkter minskade med 3 Mkr, vilket förklaras av fler engångsposter under 2016.

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	2 117	2 098
Förvärvade fastigheter	48	7
Projektfastigheter	85	95
Sålda fastigheter	70	222
Hyresintäkter	2 319	2 422

Hyresintäkten per kvadratmeter fortsatte att öka under det fjärde kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 153 kronor jämfört med 1 070 kronor för ett år sedan. Ökningen är dels ett resultat av ett framgångsrikt uthyrningsarbete och dels en effekt av en större andel kontorsfastigheter i storstadsregioner.

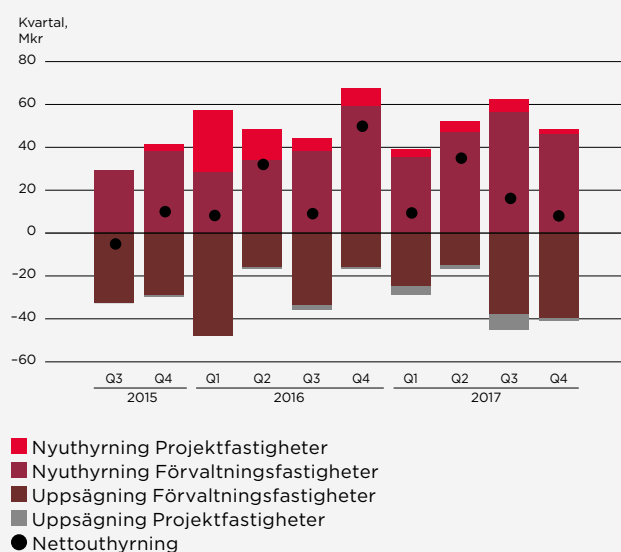
HYRESINTÄKTER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2017 jan-dec			jan-dec	
	Kontor	Industri/Lager	Handel	2017 Totalt	2016 Totalt
Hyresintäkter	1 531	725	1 073	1 153	1 070

HYRESINTÄKTER PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

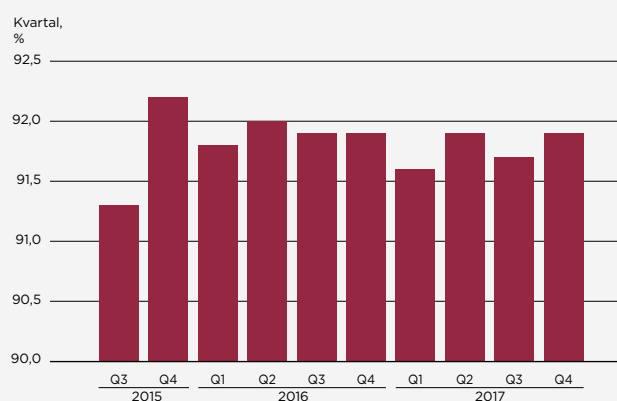
NETTOUTHYRNING PER KVARTAL



Uthyrning

För helåret blev nettouthyrningen 69 Mkr (99) varav kluster 59 Mkr (72). Nyuthyrningen uppgick till 201 Mkr (216) varav kluster 137 Mkr (150). Under fjärde kvartalet var nyuthyrningen 48 Mkr och uppsägningarna 40 Mkr, vilket ger en nettouthyrning om 8 Mkr. För förvaltningsfastigheter var nettouthyrningen 6 Mkr och för projektfastigheter 2 Mkr.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



Uthyrningsgrad

För förvaltningsfastigheter var den ekonomiska uthyrningsgraden i princip oförändrad på 91,8 procent (91,9).

3 FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade till 785 Mkr (827). Sålda fastigheter innebar minskade kostnader om 40 Mkr, medan tillträdna fastigheter medförde en kostnadsökning på 9 Mkr. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter minskade kostnaderna med 3 Mkr till följd av lägre kostnader för framför allt löpande underhåll. Tomställan av projektfastigheter medförde att fastighetskostnaderna sjönk med 8 Mkr.

Kostnaden för fastighetsadministration ökade med 6 Mkr, där den främsta förklaringen är engångsposter som minskade föregående års kostnader.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	-702	-705
Förvärvade fastigheter	-12	-3
Projektfastigheter	-51	-59
Sålda fastigheter	-20	-60
Fastighetskostnader	-785	-827

På årsbasis ökade fastighetskostnaden per kvadratmeter något till 331 kronor jämfört med 311 kronor för ett år sedan, främst beroende på att förvärv och avyttringar har ändrat fastighetsportföljens struktur.

FASTIGHETSKOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2017 jan-dec			jan-dec	
	Kontor	Industri/Lager	Handel	2017 Totalt	2016 Totalt
Drift	-236	-122	-185	-186	-171
Underhåll	-40	-22	-30	-33	-41
Tomträtt och fastighetsskatt	-97	-18	-60	-62	-56
Direkta fastighetskostnader	-373	-163	-275	-281	-268
Fastighetsadministration	-65	-28	-53	-50	-43
Summa	-438	-191	-328	-331	-311

4 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

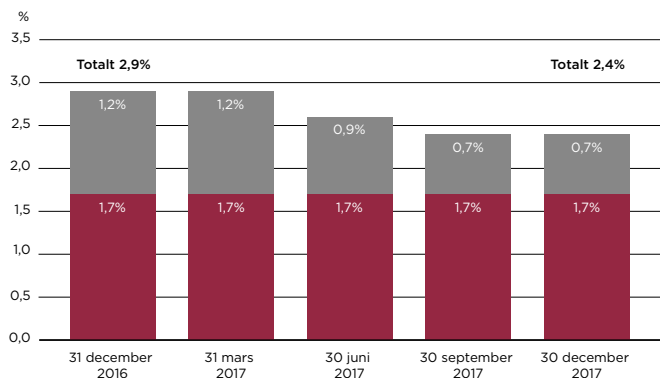
Försäljnings- och administrationskostnaderna var 120 Mkr (112). Ökningen beror främst på att kostnader för införandet av outsourcing av den ekonomiska administrationen per årsskiftet 2017/2018 belastade det tredje kvartalet med 10 Mkr. Exklusive denna post uppgick försäljnings- och administrationskostnader till 110 Mkr (112).

5 FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -433 Mkr (-500). Löpande räntekostnad för lån sjönk med 27 Mkr, främst beroende på att lånevolymen var i genomsnitt 1,4 Mdkr lägre under 2017. Dessutom har kostnaden för räntesäkring gått ned efter lösen av långa ränteswappar under året. Detta bidrar till att snitträntan har fortsatt att sjunka för att nu ligga på 2,4 procent (2,9).

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

SNITTRÄNTA



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

Känslighetsanalys

Med befintlig upplåningsportfölj påverkas finansnettot de kommande tolv månaderna endast marginellt negativt om Stibor 3 månader momentant skulle stiga 100 räntepunkter. Effekten kan uppskattas till 1–2 procent på dagens förvaltningsresultatet. Orsaken är att räntenettet i ränteswappar förbättras om Stibor 3 månader stiger från dagens negativa nivå upp till noll, samtidigt som räntekostnaden i lån endast påverkas marginellt då merparten av lånen har golv för Stibor vid noll.

6 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Fastigheternas värde har sedan årsskiftet ökat med 1 417 Mkr (1 659), vilket motsvarar 4,8 procent. Värdeuppgången förklaras till 1 114 Mkr av förbättrade driftnetton medan 643 Mkr beror på en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet till 5,8 procent – att jämföra med 6,1 procent vid årets ingång. Ungefär halva nedgången beror på förändringar i fastighetsportföljens struktur till följd av framför allt avyttringar.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR JAN-DEC 2017, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Förändrade avkastningskrav	609	34	643
Förändrade driftnetton	1 057	57	1 114
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-531	174	-357
Förvärv	17	-	17
Totalt	1 152	265	1 417

Posten "Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer" är till övervägande del hänförlig till nya långsiktiga investeringar. Investeringarna bidrar till förändrade framtida driftnetton och ger netto en positiv värdeförändringseffekt. Posten "Förvärv" avser erhållna avdrag för uppskjuten skatt på årets förvärvade fastigheter.

7 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Per den 31 december 2017 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -171 Mkr jämfört med -653 Mkr vid årets början. Minskningen av undervärdet beror, förutom på värdeförändringarna, även på att ränteswappar lösts genom engångsbetalning av aktuellt undervärde om 220 Mkr under det andra kvartalet, 168 Mkr under det tredje kvartalet samt 9 Mkr under det fjärde kvartalet.

8 SKATT

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

SEGMENTSRAPPORT

FÖRVALTNINGSOMRÅDE	Stockholm		Göteborg/Malmö		Mälardalen		Ofördelat		Totalt	
	2017 jan-dec	2016' jan-dec	2017 jan-dec	2016' jan-dec	2017 jan-dec	2016' jan-dec	2017 jan-dec	2016' jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Mkr										
Intäkter	926	985	672	701	726	744			2 323	2 430
Fastighetskostnader	-285	-309	-219	-239	-282	-279			-785	-827
Driftnetto	641	676	453	461	444	465			1 538	1 602
Försäljnings- och administrationskostnader							-120	-112	-120	-112
Finansnetto							-433	-500	-433	-500
Förvaltningsresultat	641	676	453	461	444	465	-553	-612	985	990
Värdeförändringar tillgångar										
Resultat från försäljningar							-6	32	-6	32
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ²	1 043	1 068	232	302	142	289			1 417	1 659
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument							85	-321	85	-321
Resultat före skatt	1 684	1 744	685	764	586	753	-475	-901	2 481	2 360
Skatt ²							-575	-492	-575	-492
Periodens resultat	1 684	1 744	685	764	586	753	-1 049	-1 393	1 906	1 869

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

2. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv. Se sid 24 för mer information.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - I SAMMANDRAG

Mkr	12 månader		Kvartal	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
RÖRELSEN				
Förvaltningsresultat	985	990	243	235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	17	-4	17
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	986	1 007	239	252
Förändringar i rörelsekapital	-131	4	67	-38
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	855	1 011	306	214
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i befintliga fastigheter	-925	-609	-381	-252
Förvärv av fastigheter	-790	-230	-	-66
Försäljning av fastigheter	1 709	776	60	245
Övriga materiella/immateriella anläggningstillgångar netto	0	-10	0	-4
Finansiella tillgångar netto	-397	-13	-9	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-403	-86	-330	-90
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	1 599	-	-	-
Utdelning	-437	-364	-	-
Amortering av lån	-4 302	-3 753	-2 332	-149
Upptagna lån	2 944	2 808	2 428	41
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196	-1 309	96	-108
PERIODENS KASSAFLÖDE				
Likvida medel vid periodens början	57	441	241	41
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	313	57	313	57

KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

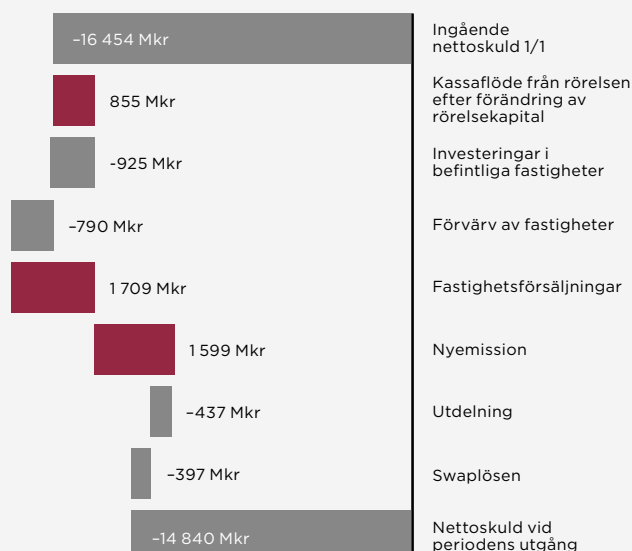
Under det fjärde kvartalet uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 306 Mkr.

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

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

Vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick likvida medel till 313 Mkr (57) och de sammantagna disponibla medlen utgjorde 1 458 Mkr (1 049) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för emitterade certifikat. Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 47,9 procent mot 55,6 procent vid årets början.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI-DECEMBER





FÖRSTUDIE MARKANVISNING KLAR

Hyllie är ett expansivt område i Malmö som utvecklas med visionen att bli stadens mest klimatsmarta stadsdel – en plats för innovation och hållbarhet i Öresundsregionen. Kungsledens markanvisning är strategiskt belagen vid Hyllie Boulevard, cirka 6 minuters promenad från stationen. Det gör att både Lund och Köpenhamn finns på pendlingsavstånd med tåg. Söder om tomten finns ett parkeringshus för alla

som kommer i bil och för dem som cyklar planeras en välutvecklad cykelinfrastruktur.

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



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	9	11
Fastigheter ¹	30 974	29 533
Inventarier	7	9
Andra långfristiga fordringar	12	12
Summa anläggningstillgångar	31 002	29 566
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	231	231
Kassa och bank	313	57
Summa omsättningstillgångar	544	288
SUMMA TILLGÅNGAR	31 546	29 854
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital¹	14 192	11 123
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 150	13 702
Övriga räntebärande skulder	3 096	1 230
Derivat	171	653
Uppskjuten skatteskuld ¹	1 333	841
Avsättningar	12	12
Summa långfristiga skulder	14 762	16 438
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	927	26
Övriga räntebärande skulder	980	1 553
Övriga skulder	684	714
Summa kortfristiga skulder	2 591	2 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 546	29 854

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - I SAMMANDRAG

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Vid periodens början	11 123	9 333
Byte av redovisningsprincip ¹	-	284
Justerad ingående balans	11 123	9 617
Utdelning	-437	-364
Nyemission ²	1 599	-
Periodens totalresultat	1 907	1 869
Summa eget kapital	14 192	11 123

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppsjuten skatt vid förvärv. Se sid 24 för mer information.

2. Den under året genomförda nyemissionen ökade det egna kapitalet med 1 599 Mkr efter emissionskostnader om 39 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Kungslidens fastighetsbestånd, som omfattar förvaltnings- och projektfastigheter, uppgick vid årets utgång till 222 fastigheter. Det bokförda värdet uppgick till 30 974 Mkr och hyresvärdet till 2 567 Mkr. 82 procent av beståndet ligger i fyra prioriterade tillväxtmarknader.

FASTIGHETSMARKNADEN

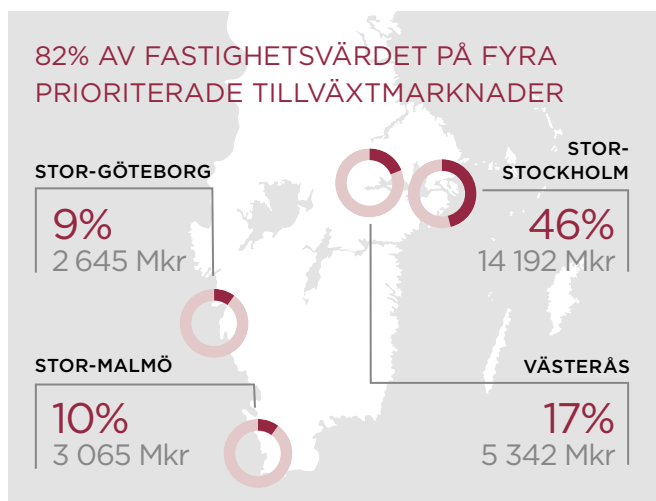
Förutsättningarna för den kommersiella fastighetsmarknaden under 2017 var fortsatt mycket goda med stigande hyresnivåer, högre fastighetsvärden och fortsatt låga räntekostnader. Detta har gynnat samtliga av Kungslidens prioriterade tillväxtmarknader men särskilt Storstockholm där efterfrågan på kontor är hög. Detta i kombination med låga vakanser och begränsad nyproduktion har medfört fortsatt stigande hyresnivåer.

Under fjärde kvartalet skedde en tydlig dämpning på bostadsmarknaden, vilket torde komma att bromsa nybyggnationen av bostäder under de närmaste åren. Som en konsekvens av det har intresset för förvärv av bostadsbyggrätter minskat i marknaden.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN - TOTALA BESTÅNDET

	2017-12-31			jan-dec 2017	
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkm	Bokfört värde	Hyresvärde	Ek.uth. grad, %
FASTIGHETSINNEHAV Mkr					
Förvaltningsfastigheter	205	2 023	28 922	2 434	91,8
Projektfastigheter	17	136	2 052	133	64,2
Totalt fastighetsinnehav	222	2 159	30 974	2 567	90,4

Kungsliden har under året fortsatt att koncentrera fastighetsportföljen genom försäljning av icke-strategiska fastigheter och kompletterande förvärv i kluster. 82 procent av det totala fastighetsbeståndet återfinns nu i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna.



Förvärv och avyttringar

Under fjärde kvartalet 2017 stärkte Kungsliden sin kontorsportfölj genom ett strategiskt förvärv av de tre kontorsfastigheterna Gladan 5, Gladan 6 och Gladan 7 på västra Kungsholmen.

Därmed utökades kontorsytan för klustret Stockholm City Väst med 11 200 kvm till totalt 46 000 kvm. Fastigheterna tillträdde i februari 2018.

Under perioden tecknades även avtal om försäljning av fastigheten Stenvreten 4:1 i Enköping. Affären är villkorad av regeringsbeslut och frånträde beräknas ske under det tredje kvartalet 2018. I och med denna försäljning lämnar Kungsliden Enköping.

Efter rapportperiodens utgång förvärvades två nyuppförda kontorsfastigheter samt en fastighet bebyggd med ett parkeringsgarage i Göteborg, Kallebäck 2:7, 2:11 och 2:9. Fastigheten Rausgård 22 i Helsingborg avyttrades i februari 2018.

Från- och tillträden

Inga fastigheter från- eller tillträdde under fjärde kvartalet.

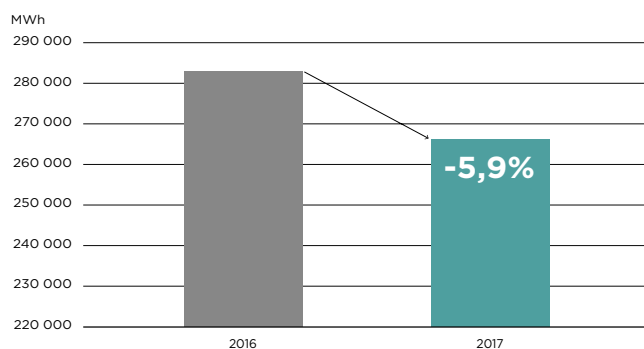
FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING 2017 JAN-DEC, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter ¹	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	27 699	1 470	29 169
Byte av redovisningsprincip ²	374	-10	364
Tillträdde förvärv	790	-	790
Investeringar	598	328	925
Frånträdde avyttringar	-1 692	-	-1 692
Orealiserade värdeförändringar	1 152	265	1 417
Fastigheter vid periodens utgång	28 922	2 052	30 974

1. Fastigheter har bytt tillhörighet varför justering har gjorts mot tidigare publicerade delårsrapporter under 2017.
2. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppsjuten skatt vid förvärv. Se sid 24 för mer information.

Energiförbrukning

Kungslidens mål är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år. Helårets energianvändning, i jämförbart bestånd, minskade med 5,9 procent jämfört med föregående år. Detta motsvarar en kostnadsbesparing om drygt 13 Mkr. Besparingarna beror till stor del på investeringar i energiprojekt, såsom effektivare ventilation och datoriserad styr- och reglerutrustning, men till viss del även av injustering av befintlig utrustning.

KLIMATKORRIGERAD ENERGIANVÄNDNING



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

2017 har generellt präglats av stigande hyresnivåer samt ökade fastighetsvärden. Kungsleden har under året aktivt arbetat för att höja hyresintäkterna genom nyuthyrning och omförhandling av befintliga hyresavtal. Härigenom har driftnettot förbättrats i befintligt fastighetsbestånd.

Kungsleden ägde per den 31 december 2017 205 förvaltningsfastigheter till ett bokfört värde av 28 922 Mkr. Försäljningar av icke-strategiska fastigheter och kompletterande förvärv under året har ökat den geografiska koncentrationen och andelen kontor. Av fastighetsvärdet utgörs 72 procent av kontor, 18 procent industri/lager, 6 procent handel samt 4 procent i kategorin övrigt. 68 procent av fastighetsvärdet återfinns i elva kluster, en ökning med 5 procent jämfört med föregående år. Genom att samla fastigheter i kluster kan vi stärka våra kundrelationer, bättre bidra till hela områdets utveckling samt uppnå högre förvaltningseffektivitet.

Efter frånträde av de fastigheter som avyttrats till och med 31 december 2017 äger Kungsleden förvaltningsfastigheter i de prioriterade marknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås samt därutöver 19 kommuner.

FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KATEGORI PER 31 DEC 2017



- Kontor 72%
- Industri/lager 18%
- Handel 6%
- Övrigt 4%

FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KLUSTER & ÖVRIGA PER 31 DEC 2017



- Andel i kluster 68%
- Andel utanför kluster 32%

HYRESVÄRDE JAN-DEC 2017 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KATEGORI



- Kontor 64%
- Industri/lager 26%
- Handel 7%
- Övrigt 3%

HYRESVÄRDE JAN-DEC 2017 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



- Stockholm 40%
- Göteborg/Malmö 29%
- Mälardalen 31%

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNING

Hyresvärdet för året uppgick till 2 434 Mkr, varav kontor står för närmare två tredjedelar. Under året har Kungsleden tecknat 204 hyresavtal omfattande cirka 110 000 kvm. De nytecknade hyresavtalen har som regel en högre kallhyra per kvm än tidigare tack vare en stark hyresmarknad och att Kungsleden aktivt gjort värdehöjande hyresgäst Anpassningar. Särskilt i våra kluster är efterfrågan hög.

Några exempel på nytecknade hyresavtal under fjärde kvartalet är 1 400 kvm för Sandvik Coromant i profilfastigheten Kista One i klustret Kista City och 2 600 kvm för Kriminalvården i fastigheten Karlslund 5:2 i Östersund.

60 av de nytecknade hyresavtalen är så kallade Gröna hyresavtal. Gröna hyresavtal innehåller en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

68 PROCENT AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE ÅTERFINNS I ELVA KLUSTER

FÖRVALTNINGSOMRÅDE GÖTEBORG/MALMÖ, 3 012 Mkr

- Högsbo, 1 131 Mkr
- Hyllie/Svågertorp, 1 238 Mkr
- Fosie, 643 Mkr

39% av förvaltningsfastighetsvärdet i kluster

86%

av förvaltningsfastighetsvärdet i kluster

FÖRVALTNINGSOMRÅDE STOCKHOLM, 12 314 Mkr

- Kista City, 4 036 Mkr
- Stockholm City Öst, 3 207 Mkr
- Danderyd Kontor, 2 651 Mkr
- Stockholm City Väst, 1 056 Mkr
- Östersund, 1 002 Mkr
- Västberga Industriområde, 362 Mkr

65%

av förvaltningsfastighetsvärdet i kluster

FÖRVALTNINGSOMRÅDE MÄLARDALEN, 4 458 Mkr

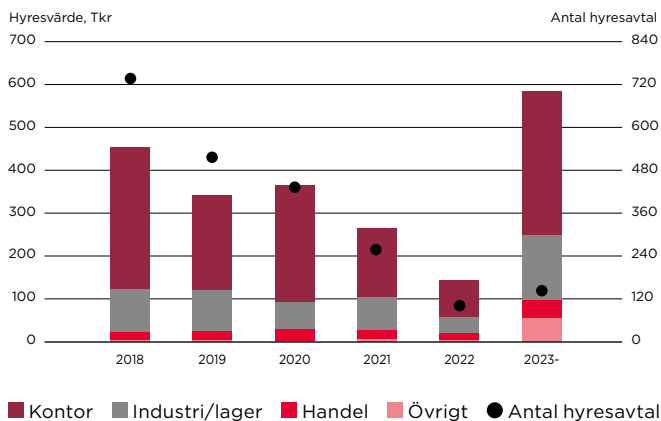
- Västerås City, 2 906 Mkr
- Finnslätten Industriområde, 1 553 Mkr

HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. För närvarande innebär det att 15–20 procent av kontraktsporföljen förfaller varje år och då kan omförhandlas. Per den 31 december var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 3,9 år (4,0).

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

HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER¹



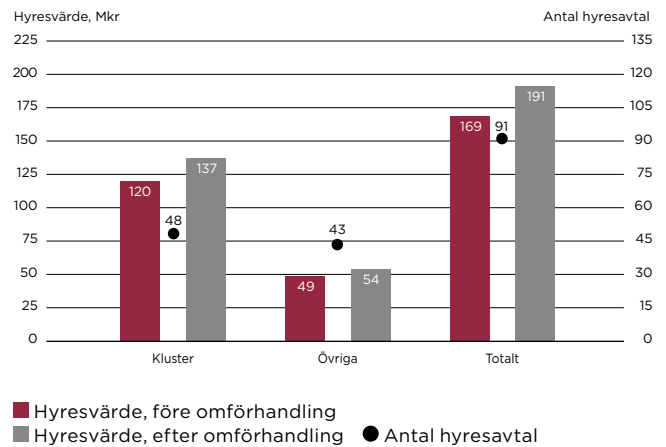
1. Exklusive bostad, parkering och garage

OMFÖRHANDLING - HYRESVÄRDEN FÖRE OCH EFTER

De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 13 procent. Totalt steg hyresvärdet i omförhandlade avtal från 169 Mkr till 191 Mkr.

En tongivande omförhandling var den med Försäkringskassan i Östersund. Hyresrelationen förlängdes genom ett nytt hyresavtal på sex år avseende 15 300 kvm i fastigheten Karlslund 5:2. Kungsleden bygger om lokalerna till ett aktivitetsbaserat kontor för Försäkringskassan och hyran höjs med 300 kronor/kvm.

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



Kontorsfastighet Stettin, Gärdet/Frihamnen

INVESTERINGAR OCH PROJEKTFASTIGHETER

Investeringar är ett viktigt inslag i Kungsledens affärsidé om att förädla och utveckla kommersiella fastigheter och ska ge ett successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. Investeringarna bedrivs i projektform och ska vara värdeskapande och möta definierade avkastningskrav. Syftet med investeringarna är att öka de framtida hyresintäkterna genom nyuthyrning (minskad vakans) högre snitthyror eller tillförande av uthyrbar yta.

PROJEKTFASTIGHETER OCH TOTALA INVESTERINGAR

Kungsleden hade vid utgången av 2017 ett 30-tal fastigheter under utveckling. Under året investerade Kungsleden totalt 925 Mkr, där drygt 800 Mkr avser utvecklingsprojekt, hyresgästanpassningar och övriga värdeskapande investeringar. Under 2017–2019 avser Kungsleden att investera 2,8 miljarder i denna typ av direkt värdeskapande projekt.

UTVECKLINGSPROJEKT I GENOMFÖRANDESKEDE

Åtta utvecklingsprojekt var per den 31 december i genomförandeskede (kategori 1). Dessa har en total investeringsvolym om 1 133 Mkr, varav 478 Mkr var upparbetat fram till 31 december 2017 och 312 Mkr investerades under 2017. Vid full uthyrning kommer dessa utvecklingsprojekt att öka bolagets hyresintäkter med 126 Mkr på helårsbasis. Vid årsskiftet var uthyrningsgraden i projekt i genomförandeskede drygt 90 procent. Efter årets utgång har dessutom viss nyuthyrning skett och efterfrågan på kvarstående outhyrda lokaler bedöms vara god.

UTVECKLINGSPROJEKT MED FATTADE INRIKTNINGSBESLUT

Vid utgången av året hade inriktningsbeslut fattats för tre utvecklingsprojekt där arbete pågår med uthyrning och projektering (kategori 2). Under fjärde kvartalet har fastigheten Skiftinge 1:3 tagits bort från denna kategori efter beslut att sälja fastigheten.

KOMMERSIELLA BYGGRÄTTER

Kungsleden driver ett flertal detaljplanprocesser för att skapa nya kommersiella byggrätter i det befintliga beståndet.

Framtida potentiella kommersiella byggrätter (företrädesvis kontor) bedöms uppgå till 170 000 kvm.

BOSTADSBYGGRÄTTER

Kungsledens strategi för bostadsbyggrätter har som fokus att identifiera möjligheter, initiera detaljplaner och därefter avyttra byggrätterna.

Sammantaget har Kungsleden under de senaste två åren avytt- rat omkring 180 000 kvm av den bostadsutvecklingspotential som identifierats. Priserna har varierat mellan 2 500 och 10 000 kr/kvm BTA. Villkorade tilläggsköpeskillningar för gjorda försäljningar förväntas ge upphov till ännu ej resultatförd vinst på cirka 320 Mkr, i takt med att detaljplanerna närmar sig färdig- ställande under 2018 till 2020.

Den avmattning på bostadsmarknaden som vi ser förväntas tills vidare dämpa efterfrågan på bostadsbyggrätter.

Den kvarvarande potentialen för bostadsbyggrätter uppskattas till omkring 270 000 kvm.

INVESTERINGSPROGRAM

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

UTVECKLINGSPROJEKT

(Nummerhänvisningarna avser de projekt som presenteras i bild och text på nästa uppslag)

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

KATEGORI 1 - INVESTERINGSBESLUT FATTAT/GENOMFÖRANDESKEDE

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

KATEGORI 2 - INRIKTNINGSBESLUT FATTAT/UTHYRNING OCH PROJEKTERING

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

Kategori 3 och 4 omfattar projekt i förstudie- och uthyrningsskeden samt ett urval av pågående initiativ för skapande av byggrätter.

KATEGORI 3 - FÖRSTUDIE OCH UTHYRNING

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

KATEGORI 4 - SKAPANDE AV BYGGRÄTTER

Fastighet	Kategori	Kommun	Projekttyta, kvm BTA	Status
Veddesta 2:65 och 2:73	Bostäder/Kontor	Järfälla	40 000-50 000	Detaljplan pågår
Verkstaden 7	Bostäder/Kontor/Handel	Västerås	50 000-70 000	Detaljplan pågår
Mandelblomman 3	Bostäder	Stockholm	10 000	Förstudie pågår
Högsbo 14:3 och 14:7	Bostäder/Kontor	Göteborg	20 000-25 000	Förstudie pågår
Västerås 5:9	Kontor	Västerås	15 000-20 000	Förstudie pågår
del av Isolatorn 3	Bostäder	Västerås	40 000	Detaljplan uppstart
Brännaren 3	Garage/Kontor/Bostäder	Malmö	20 000	Detaljplan pågår
Domptören 4	Kontor	Stockholm	7 000	Förstudie pågår
del av Terminalen 2	Kontor/Handel	Sollentuna	15 000	Detaljplan pågår
Järnbrott 168:1	Kontor/Skola/Bostäder	Göteborg	n/a	Detaljplan pågår

1. Inklusive uppskattad omsättningshyra.



B:26

6

Koncept för kreativa krafter i Västerås City

B26 är en del av Mimerkvarteren i Kungsledens kluster Västerås City. Byggnaden kommer att genomgå en stor omvandling. Ett nytt kontorskoncept är framtaget som bygger på idén att under ett och samma tak samla företag och personer med gemensamt intresse för kreativitet och affärer. Bygglov har tidigare beviljats om en påbyggnad för ytterligare två kontorsplan plus en takterrass. Projektet omfattar totalt 4 600 kvm uthyrningsbar yta. Under fjärde kvartalet 2017 gick startskottet för uthyrningsarbetet med en presentation av det nya kontors- och möteskonceptet för inbjudna intressenter, det lokala näringslivet, grannar och medier. Satsningen har mottagits väl och det finns ett stort intresse från marknaden.



3

KARLSLUND

Grönt ljus för Kriminalvården i Östersund

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

Designhotell, mötesplats och kontor i Stockholms innerstad

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



1

BLÄSTERN



TEGNÉR I VÄXJÖ

2

Nytt liv i Växjö city

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

Delinvgning av gallerian och H&M skedde 29 november 2017 med stort intresse. Därefter har Rituals tecknat ett femårigt avtal på 220kvm och nu återstår endast 90m² att hyra ut.



LAVEN 6



TERMINALEN 2

7

Koncept- och detaljplanearbete i Sollentuna

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



4

Trampolinpark i Umeå

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



GALLERIAN I ESKILSTUNA

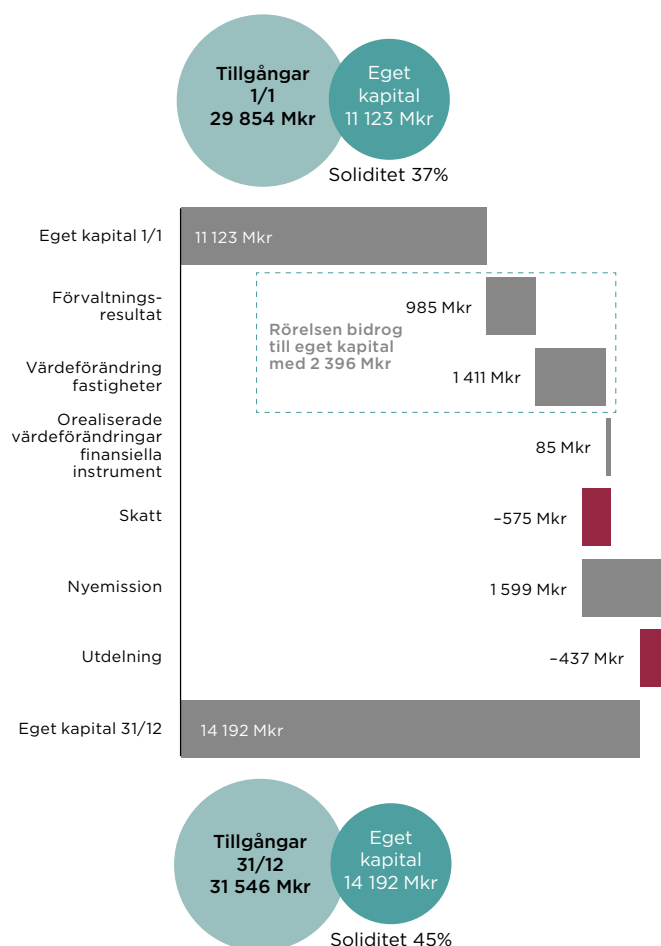
5

Modern shopping i centrala Eskilstuna

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

FINANSIERING

En starkare finansiell ställning och kreditrating från Moody's har under året gjort det möjligt att öka upplåningen på kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet. På så sätt diversifieras Kungsljednens finansiering och beroendet av traditionell upplåning från bank mot fastighetspanter minskar.



RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Kungsljednens räntebärande skulder minskade med 1 358 Mkr under 2017 och uppgick till 15 153 Mkr (16 511) vid årets slut. Nedgången av skulderna förklaras främst av amorteringar av banklån kopplat till försäljning av icke-strategiska fastigheter.

RATING

Kungslleden erhöll under det tredje kvartalet kreditbetyget Ba1 med "Positive Outlook" från ratinginstitutet Moody's. Betyget kan komma att höjas till Investment Grade, förutsatt att belåningsgraden långsiktigt inte överstiger 50 procent samt att andelen säkerställd upplåning minskar.

UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Med stöd av ratingen och ett nyupprättat MTN-program för obligationsemissioner har upplåningen på kapitalmarknaden successivt ökat. Under det fjärde kvartalet utgavs fyraåriga obligationer för 1 350 Mkr. I början av 2018 emitterades två nya obligationer på sammanlagt 1 150 Mkr och med löptider om 3 år respektive 1,5 år med creditspreadar på 1,8 respektive 1,2 procent. Obligationslikviden kommer primärt att användas till att återbetala del av ett kortfristigt säkerställt banklån med syfte att frilägga fastighetspanter och därmed reducera andelen säkerställd upplåning.

Kungslleden har vid tidpunkten för denna bokslutskommunikés avgivande emitterat icke-säkerställda obligationer till ett sammantaget belopp om 2,5 Mdkr inom ramen för MTN-programmet. Sedan tidigare finns en utestående obligation till ett belopp om 600 Mkr utanför MTN-programmet.

Under det fjärde kvartalet refinansierades banklån om 1 078 Mkr genom upptagande av säkerställt lån via Nykredit i Danmark. Kungslleden erhöll här ett kreditlöfte om 10 år. Detta bidrog till att den genomsnittliga kapitalbindningstiden i de samlade räntebärande skulderna förlängdes till 4,7 år (4,2) vid utgången av året.

RÄNTEBINDNING

I syfte att förbättra det löpande räntenettet löstes ränteswappar i två omgångar tidigare under året: med 900 Mkr i nominellt belopp i början av maj och ytterligare 650 Mkr i nominellt belopp i slutet av september. Dessa swappar hade löpt med en hög fast kupongränta och belastat finansnettot. Under det fjärde kvartalet löstes swappar för ytterligare 350 Mkr i nominellt belopp med syfte att återställa räntebindningsprofilen efter att ett fyraårigt obligationslån med fast ränta upptagits.

Den genomsnittliga räntebindningstiden är per årsskiftet 2,4 år (3,4). Andelen lån med en räntebindning som är längre än tolv månader uppgår till cirka 61 procent vid årets slut. Med befintlig räntesäkring påverkas finansnettot endast marginellt vid en momentan uppgång i korträntan.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

2017-12-31, Mkr	Upptagna lån	Ej utnyttjade krediter	Summa	Räntederivat	Snittränta derivat, %
2018	1 907	250	2 157		
2019	3 429		3 429	1 000	0,5
2020	4 411	1 875 ¹	6 286	2 770	0,6
2021	1 842		1 842	1 450	0,8
2022				3 000	1,0
2026	630		630		
2027	1 594		1 594		
2036	1 340		1 340		
Summa	15 153	2 125	17 279	8 220	

1. Varav 980 Mkr avser backup för emitterade certifikat.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

I tabellerna nedan visas de fastigheter som ägdes vid årets utgång samt deras nyckeltal baserat på ekonomiskt utfall de gångna tolv månaderna. Inga framtida händelser avseende till exempel uthyrningar och investeringar beaktas i siffrorna. Tabellerna syftar till att ge en bild av aktuell fastighetsportföljs underliggande intjäningsförmåga men är inte en prognos.

Efter avyttring av de icke-strategiska fastigheterna under 2016 och 2017 är fastighetsportföljen av högre kvalitet, vilket bland annat kommer till uttryck i högre hyresintäkter per kvadratmeter och högre värde per kvadratmeter.

Tre av de fyra fastigheter som är sålda men ej frånträdade (Aspgården i Umeå och Brännaren i Malmö som såldes i andra kvartalet 2017 samt Rausgård i Helsingborg som såldes i januari 2018) beräknas frånträdas under första halvåret. Stenvreten i Enköping, som såldes under fjärde kvartalet 2017, bedöms frånträdas under det tredje kvartalet 2018. Fem av de sex fastigheter som är köpta men ej tillträdade (Gladan 5, 6 och 7 på Kungsholmen i Stockholm som köptes i december 2017 och två av fastigheterna i Göteborg som köptes i februari 2018) beräknas tillträdas under första kvartalet 2018. En av fastigheterna som köptes i Göteborg kommer att tillträdas när den är uppförd, vilket beräknas bli under första kvartalet 2019.

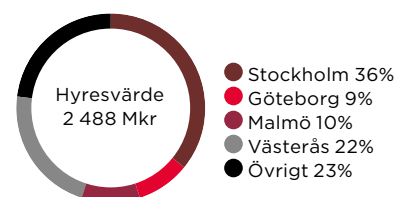
BOKFÖRT VÄRDE PER KATEGORI



HYRESVÄRDE - INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER KATEGORI



HYRESVÄRDE - INTJÄNINGSFÖRMÅGA STORSTADSKONCENTRATION



INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER KATEGORI	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	Projekt-fastigheter	Summa fastigheter	varav sålda ej frånträdade	köpta ¹ ej tillträdade
Antal fastigheter, st	97	66	33	9	205	17	222	4	6
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 091	714	151	68	2 023	136	2 159	126	29
Hyresvärde, Mkr	1 544	558	164	90	2 356	132	2 488	83	83
Hyresintäkt, Mkr	1 405	531	151	81	2 168	85	2 253	81	81
Driftnetto, Mkr	925	375	98	51	1 451	35	1 486	73	69
Bokfört värde, Mkr	20 788	5 230	1 806	1 098	28 922	2 052	30 974	1 006	1 534
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	95,2	91,7	90,2	92,0	64,2			98,0
Överskottsgrad, %	65,9	70,6	65,4	63,6	66,9				85,0
Direktavkastning, %	4,5	7,2	5,5	4,7	5,0			7,2	4,5
Hyresintäkter, kr per kvm	1 532	813	1 150	1 460	1 234		1 237		2 752

1. Ingår ej i summan.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER STORSTADSKONCENTRATION	Stor-Stockholm	Stor-Göteborg	Stor-Malmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Summa förvaltningsfastigheter
Antal fastigheter, st	46	39	41	18	61	205
Uthyrningsbar yta, tkvm	499	248	220	505	550	2 023
Hyresvärde, Mkr	847	223	237	543	506	2 356
Hyresintäkt, Mkr	766	208	221	516	457	2 168
Driftnetto, Mkr	528	141	149	321	312	1 451
Bokfört värde, Mkr	13 026	2 598	3 010	5 252	5 036	28 922
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	92,9	93,5	94,9	90,5	92,0
Överskottsgrad, %	69,0	67,7	67,4	62,2	68,2	66,9
Direktavkastning, %	4,1	5,4	5,0	6,1	6,2	5,0
Hyresintäkter, kr per kvm	1 775	955	1 169	1 149	973	1 234

NYCKELTAL

	12 månader		Kvartal	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, % ¹	5,1	5,6	4,8	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	90,6	90,5	90,4
Överskottsgrad, % ²	66,3	66,2	64,7	65,2
Utfall förvaltningsfastigheter				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	5,3	5,7	5,0	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,8	91,9	91,9	91,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % ²	67,3	67,2	65,5	66,4
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ³	1 153	1 070		
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ³	331	311		
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, % ¹	4,6	5,2	4,4	4,9
Avkastning på eget kapital, % ¹	15,1	18,0	14,1	25,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0	3,6	2,9
Soliditet, % ¹	45,0	37,3		
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,1	1,5		
Belåningsgrad, % ¹	47,9	55,7		
Data per aktie				
Utdelning, kr ⁴	2,00	2,00		
Aktiens totalavkastning, %	8,8	-1,2		
Aktiens direktavkastning, %	3,4	3,5		
Förvaltningsresultat, kr ⁵	4,66	5,31	1,11	1,27
Periodens resultat, kr ^{1,5}	9,03	10,01	2,21	3,75
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ^{1,5}	4,45	5,05	1,14	1,21
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ¹	71,87	69,32		
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr ¹	70,63	65,73		
Eget kapital, kr ¹	64,98	61,12		
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr ⁵	4,67	5,40	1,09	1,40
Utestående antal aktier vid periodens slut	218 403 302	182 002 752	218 403 302	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier ⁵	211 171 694	186 644 063	218 403 302	186 644 063

- Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv. Se sid 24 för mer information.
- Definitionen för överskottsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 26 för aktuella definitioner.
- Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till den tid fastigheterna varit klassificerade som förvaltningsfastigheter.
- Avser under perioden betald utdelning.
- Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

NYCKELTAL PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE	Stockholm			Göteborg/Malmö			Mälardalen			Summa fastigheter
	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Summa Stockholm	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Summa Göteborg/Malmö	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Summa Mälardalen	
Antal fastigheter, st	55	7	62	101	4	105	49	6	55	222
Uthyrningsbar yta, tkvm	630	60	690	685	27	711	709	50	758	2 159
Hysesvärde, Mkr	977	60	1 038	700	29	729	757	44	800	2 567
Hysesintäkter, Mkr	886	37	924	649	21	670	699	27	726	2 319
Driftnetto, Mkr	620	22	641	445	7	453	438	6	444	1 538
Bokfört värde, Mkr	14 315	1 375	15 690	7 764	348	8 111	6 843	329	7 172	30 974
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	61,6	89,0	92,7	73,3	91,9	92,3	61,8	90,7	90,4
Överskottsgrad, %	69,4	58,0	69,4	68,6	35,1	67,5	62,7	23,3	61,2	66,3
Direktavkastning, %	4,6	2,1	4,3	5,7	3,2	5,6	6,3	2,0	6,1	5,1
Nyuthyrning, Mkr	110	7	117	51	3	55	24	4	29	201
Nettouthyrning, Mkr	69	1	71	-9	3	-6	2	2	4	69
Investeringar, Mkr	277	223	501	173	69	242	147	36	183	925
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	811	232	1 043	231	2	232	104	38	141	1 417

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2017				2016			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Intäkter	567	574	591	591	602	606	609	614
Driftnetto	367	418	391	362	390	428	397	388
Försäljnings- och administrationskostnader	-31	-36	-29	-24	-31	-29	-27	-25
Finansnetto	-93	-107	-111	-122	-123	-130	-121	-126
Förvaltningsresultat	243	276	250	216	235	269	250	236
Resultat från försäljning	7	-12	-1	0	3	2	29	-2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	367	386	288	377	475	271	388	526
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	5	15	28	37	196	-32	-183	-302
Resultat före skatt	622	664	565	630	910	510	483	458
Skatt ¹	-129	-183	-125	-138	-211	-110	-98	-73
Periodens resultat	493	481	440	492	699	400	385	385

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017				2016			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
TILLGÅNGAR								
Immateriella tillgångar	9	10	11	11	11	8	8	7
Fastigheter ¹	30 974	30 227	30 592	29 835	29 533	29 003	28 634	28 149
Inventarier	7	8	8	9	9	10	10	10
Andra långfristiga fordringar	12	12	12	12	12	4	5	5
Summa anläggningstillgångar	31 002	30 257	30 623	29 867	29 566	29 025	28 656	28 171
Kortfristiga fordringar	231	247	286	301	231	209	239	260
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	5
Kassa och bank	313	241	452	1 975	57	41	1 007	822
Summa omsättningstillgångar	544	488	738	2 275	288	250	1 246	1 087
SUMMA TILLGÅNGAR	31 546	30 745	31 360	32 142	29 854	29 275	29 902	29 258
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital¹	14 192	13 699	13 218	13 214	11 123	10 425	10 024	10 003
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	11 078	12 431	13 198	13 224	13 728	13 936	15 992	16 194
Obligationslån (ej säkerställt)	1 950	600	600	975	975	975	1 675	1 075
Övriga upplåning	2 126	2 026	2 025	2 275	1 808	1 708	-	-
Summa räntebärande skulder	15 153	15 057	15 823	16 474	16 511	16 619	17 667	17 269
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	12	12	12	12	12	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld ¹	1 333	1 180	1 079	955	841	633	525	437
Derivat	171	185	367	615	653	864	833	654
Övriga ej räntebärande skulder	684	612	861	872	714	729	849	889
Summa ej räntebärande skulder	2 199	1 989	2 319	2 454	2 220	2 231	2 211	1 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 546	30 745	31 360	32 142	29 854	29 275	29 902	29 258

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv. Se sid 24 för mer information.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	12 månader		Kvartal	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
Koncerninterna intäkter	3	34	3	0
Administrationskostnader	-37	-42	-11	-9
Rörelseresultat	-34	-8	-8	-9
Resultat från finansiella poster ¹	594	274	-25	781
Resultat före skatt	560	266	-33	772
Skatt på periodens resultat	-214	82	-219	-56
Periodens resultat	346	348	-252	716

1. December 2016 har justerats avseende koncernintern utdelning om 76 Mkr.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	3 998	4 538
Fordringar hos koncernföretag ¹	14 433	12 508
Övriga fordringar	248	459
Likvida medel	291	38
SUMMA TILLGÅNGAR	18 970	17 543
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital ¹	8 328	6 822
Långfristiga skulder	2 123	1 255
Skulder till koncernföretag	7 520	7 902
Övriga skulder	999	1 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 970	17 543

1. December 2016 har justerats avseende koncernintern utdelning om 76 Mkr.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 346 Mkr (348). Resultatet är främst hänförligt till koncerninterna räntor om 652 Mkr (157) tillsammans med mottagen utdelning från dotterföretag om 499 Mkr (2 245) och mottagna koncernbidrag om 487 Mkr (84) samt resultat från likvidation av dotterbolag -497 Mkr (-5) och nedskrivning samt återföring av andelar om -452 Mkr (-1 641). De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår under året till 85 Mkr (-273). Per den 31 december 2017 var det negativa marknadsvärdet -171 Mkr jämfört med -652 Mkr vid årets början. Under kvartalet löstes ränteswappar genom engångsbetalning av aktuellt undervärde om 9 Mkr. Av orealiserad värdeförändring sedan årsskiftet utgjorde löpande räntebetalningar i swapparna 149 Mkr, vilket motverkades av en nedgång i de längre marknadsräntorna med en effekt om -64 Mkr.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 3 998 Mkr (4 538) samt fordringar i koncernföretag om 14 433 Mkr (12 508). Finansieringen skedde med eget kapital om 8 328 Mkr (6 822), skulder till koncernföretag om 7 520 Mkr (7 902) samt externa skulder om 3 122 Mkr (2 819) bestående av bland annat emitterade certifikat, obligationslån och det negativa marknadsvärdet på ränteswappar. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 44 procent (39). Ökningen av eget kapital och därmed soliditeten beror på den genomförda nyemissionen.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 109 (107) under året.

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 2017.

Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2016 på sidorna 42–43 och 65.

OMSTRUKTURERINGSRESERV

Under 2017 ingick Kungsleden ett avtal om outsourcing av ekonomiadministrativa tjänster, vilket genomfördes vid årsskiftet 2017/2018. Införandet gav upphov till kostnader av engångskaraktär om 11 Mkr som belastade resultatet för tredje kvartalet, varav 4 Mkr ligger som en avsättning vid årets utgång.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR FR.O.M. 1 JANUARI 2018

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standarder som trädde i kraft 1 januari 2018; IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Vid utgången av 2016 gjorde Kungsleden en första bedömning att koncernens resultat och ställning inte skulle komma att påverkas väsentligt av de nya standarderna. Därefter har en detaljerad utvärdering gjorts och Kungsleden har inte funnit någon anledning att revidera tidigare gjord bedömning. Avseende redovisning av intäkter utgörs större delen av Kungsledens intäkter av hyresintäkter från leasingavtal. Leasingavtal ligger utanför tillämpningsområdet för IFRS 15. Vid en analys av tilläggsdebiteringar och övriga intäkter framkom att majoriteten av dessa anses integrerade i den upplåtelse som hyresgästen erhåller och därför fortsatt redovisas tillsammans med hyresintäkten.

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Kungsleden värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens

avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal även externvärderingar av cirka 25 procent av fastigheterna. Det betyder att varje fastighet i beståndet externvärderas över en tolv månadersperiod.

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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 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.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång förvärvade Kungsleden fastigheterna Kallebäck 2:7, 2:9 och 2:11 i kvarteret Tändstickan i Göteborg. Fastigheten Rausgård 22 i Helsingborg avyttrades efter periodens utgång.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernens bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag för nedanstående ändring.

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

Från och med 2017 redovisar Kungsleden erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid fastighetsförvärv via bolag som en orealiserad värdeförändring på fastigheten under det kvartal förvärvet redovisas. Den reviderade principen tillämpas retroaktivt, vilket har föranlett omräkning av berörda poster i resultaträkning och finansiell ställning för de enskilda kvartalen och helåret 2016, liksom för de tre första kvartalen under 2017.

Det redovisade fastighetsvärdet har därvid ökat med 364 Mkr. Samtidigt ökar eget kapital i form av balanserade vinstmedel med 284 Mkr och uppskjuten skatteskuld med 80 Mkr. I de rapporterade jämförelsetalen för 2016 har fastighetsvärdet justerats från 29 169 Mkr till 29 533 Mkr, eget kapital har ökat från 10 839 Mkr till 11 123 Mkr och uppskjuten skatteskuld har ökat från 761 Mk till 841 Mkr. För perioden januari-december 2016 är redovisat resultat opåverkat.

Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av bokslutskommunikén. Upprättandet av bokslutskommunikén 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 15 FEBRUARI 2018

Göran Larsson
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 februari 2018 kl 07.00 CET.

Biljana Pehrsson, vd Kungsleden, tel: 08-503 052 04
Anders Kvist, vice vd och ekonomi-/finansdirektör Kungsleden, tel: 08-503 052 11

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

KUNGSLEDENS AKTIE

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

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

AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

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

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

AKTIEUTDELNING

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

Källor kursuppgifter och omsättningsstatistik: SIX Trust respektive Fidessa

NYCKELTAL PER AKTIE

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

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

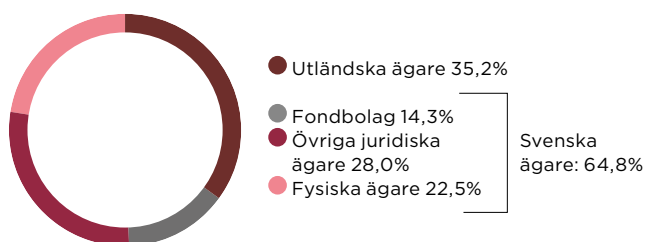
AKTIENS TOTALAVKASTNING 2013-2017, SEK



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

Källa: Modular Finance

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2017



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

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2017

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson	32 542 023	14,9%
Länsförsäkringar Fonder	8 779 525	4,0%
Handelsbanken Fonder	7 435 068	3,4%
Olle Florén	6 600 797	3,0%
BNP Paribas Investment Partners	6 037 735	2,8%
Vanguard	5 739 268	2,6%
BlackRock	5 587 617	2,6%
Andra AP-fonden	5 503 966	2,5%
Norges Bank	4 667 547	2,1%
TR Property Investment Trust	4 230 553	1,9%
Summa 10 största aktieägarna	87 124 099	39,9%
Utländska aktieägare, övriga	50 670 924	23,2%
Svenska aktieägare, övriga	80 608 279	36,9%
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 fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

Utfall per förvaltningsområde, storstads-koncentration, kategori, kluster samt förvaltnings- och projektfastigheter.
Värdet för delårsperioden beräknas som ett snitt av direktavkastningen för de ingående kvartalen.

Intjäningsförmåga

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

Drift- och underhållskostnad, kr per kvm

Drift- och underhållskostnad i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Intäkter

Hyresintäkter plus övriga intäkter.

Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

Snitthyra, kr per kvm

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter (tidigare totala intäkter).

Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

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

Aktiens totalavkastning

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

Beslutad/föreslagen utdelning per aktie

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt) per aktie

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

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

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

EPRA NNAV (aktuell substansvärde) per aktie

Redovisat eget kapital justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt istället för bokförd, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Historiken för åren 2012-2015 är beräknad utifrån den faktiska förändringen av underskottsavdrag respektive temporära skillnader för sålda fastigheter perioden fram till och med 2016.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vägt över året.

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie

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

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

ORDLISTA

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

Kategori

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

Kluster

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

Kontraktsvärde

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

Projektfastigheter

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra utveckling.

Snittränta

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

Orealiserade värdeförändringar

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

Underhåll

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

ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 24.

KUNGSLEDEN BERIKAR MÄNNISKORS ARBETSDAG

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

VISION

Vi skapar attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag.

AFFÄRSIDÉ

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

BÄRANDE IDÉ

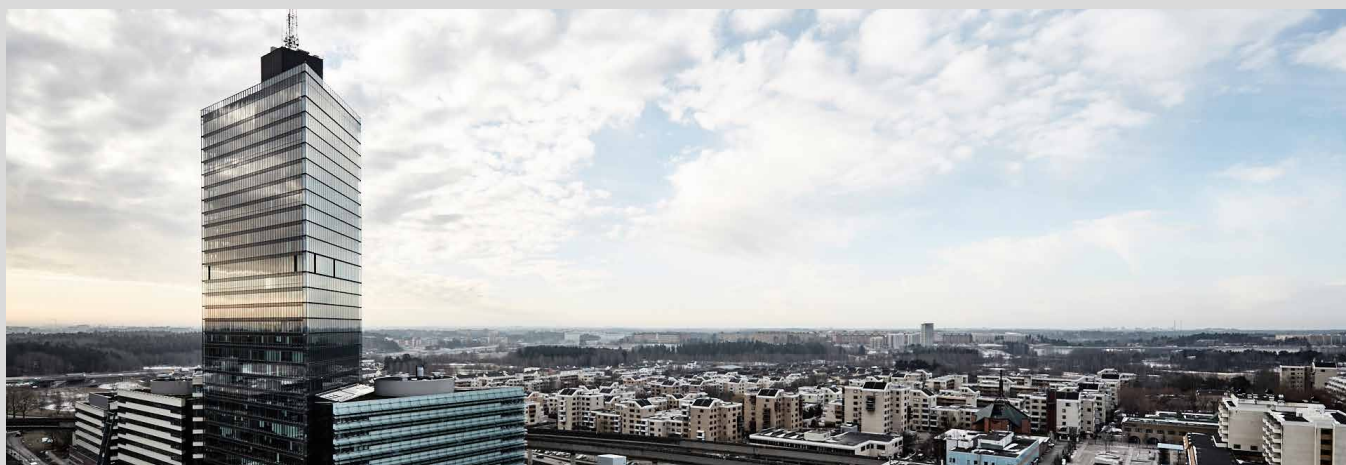
Vi ska äga flera fastigheter inom ett utvalt läge – ett kluster – vilket ger oss möjlighet att anpassa och vässa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov samt aktivt påverka hela områdets utveckling.

KUND- ERBJUDANDE

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

VÄRDEGRUND

- Professionalism
- Omtanke
- Glädje



KUNGSLEDEN 2020

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

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

kungsleden.se

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

Följ oss även på:



Kalendarium

Delårsrapport
jan-mar 2018
26 april 2018

Delårsrapport
jan-jun 2018
11 juli 2018

Delårsrapport
jan-sep 2018
24 oktober 2018

Årsredovisning 2017 publiceras (PDF) den **27 mars 2018**
på bolagets hemsida

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

Kontakt

Huvudkontor

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

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

Biljana Pehrsson

vd
08-503 052 04

Anders Kvist

vvd, ekonomi-/finansdirektör
08-503 052 11

Ylva Sarby Westman

vvd, chef fastighetsinvestering
08-503 052 27

Marie Mannholt

kommunikations- och marknadschef
08-503 052 20

KUNGSLEDEN