

# Q3:2017

---

*”Vår Ba1-rating är en kvittens på att Kungsleden idag är ett bolag med tillgångar av god kvalitet och med en stark finansiell ställning.”*

BILJANA PEHRSSON, VD

**KUNGSLEDEN**

# KUNGSLEDEN

## DELÅRSRAPPORT Q3:2017

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och Sveriges övriga tillväxtregioner. 81 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.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2017 (JAN-SEP 2016)

ANTAL FASTIGHETER	UHYRINGSBAR YTA, TKVM	FASTIGHETSVÄRDE, MKR	TOTALA INTÄKTER, MKR	FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
<b>222</b>	<b>2 161</b>	<b>29 876</b>	<b>1 756</b>	<b>742</b>
(278)	(2 608)	(28 638)	(1 828)	(755)

### DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Förvaltningsresultatet uppgick till 742 Mkr (755). Nedgången förklaras av bortfall av driftnetto från frånträdade fastigheter om 75 Mkr. Detta har till stor del uppvägs av förbättrat finansnetto, tillkommande driftnetto från tillträdade fastigheter och förbättringar i jämförbart bestånd.
- Nyuthyrningen ökade till 153 Mkr (149) och netto-uthyrningen till 61 Mkr (49).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 034 Mkr (1 183). Merparten kommer från förbättrade driftnetton.
- Periodens resultat ökade till 1 423 Mkr (1 169), motsvarande 6,82 kronor per aktie (6,26).

### VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER TREDJE KVARTALET

- Kungsleden erhöll en officiell kreditrating. Moody's gav Kungsleden kreditbetyget Ba1 med "Positive Outlook".
- Kungsleden upprättade ett Medium Term Note (MTN)-program med en ram på 5 miljarder kr för emission av obligationer utan säkerhet på kapitalmarknaden. Den första emissionen om 1,35 miljarder kr genomfördes i början av oktober.
- Under det tredje kvartalet ingick Kungsleden ett avtal om att outsourca ekonomiadministrativa tjänster med planerat införande till årsskiftet 2017/2018. Tillhörande omstrukturingskostnader belastade kvartalet med 11 Mkr.

NYCKELTAL	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % <sup>2</sup>	5,5	5,9	5,5	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, % <sup>1,2</sup>	91,7	91,9	91,8	91,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % <sup>1,2</sup>	67,8	67,4	66,4	67,2
<b>FINANSIELLA</b>				
Avkastning på eget kapital, %	15,6	16,0	18,0	18,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,1	3,0
Belåningsgrad, %	49,6	57,9		56,4
<b>DATA PER AKTIE</b>				
Periodens resultat, kr per aktie <sup>3</sup>	6,82	6,26	10,57	10,01
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr per aktie <sup>3</sup>	3,31	3,84	4,52	5,05
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie	68,97	65,50		69,32
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie	67,74	61,04		65,73
Eget kapital, kr per aktie	61,47	55,71		59,55

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 26 för aktuella definitioner

2. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter

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

# STARK FINANSIELL STÄLLNING OCH BA1-RATING

Kungsleden har de senaste åren haft en uttalad strävan att skapa en långsiktig finansiell stabilitet, en attraktiv och geografiskt samlad fastighetsportfölj och en effektiv kundfokuserad organisation. I slutet av tredje kvartalet fick vi ett nytt fint bevis för att vi kommit långt på rätt väg, när vi fick ett omdöme från ratinginstitutet Moody's. Kreditbetyget blev Ba1 med "Positive Outlook".

## BELÄNINGSGRADEN SÄNKT FRÅN 70 TILL 50 PROCENT

Att skapa finansiell stabilitet är en prioriterad aktivitet i vår affärsplan 2020. Sedan 2012 har vi sänkt belåningsgraden från 70 till 50 procent och förlängt kapitalbindningstiden i upplåningen från 2 till 4 år. Samtidigt har snitträntenivån minskat från nära 7 till 2,4 procent.

Den Ba1-rating vi under kvartalet erhöll från Moody's är en kvittens på att Kungsleden idag är ett bolag med tillgångar av god kvalitet och med en stark finansiell ställning. Enligt omdömet från Moody's kan kreditbetyget komma att höjas till "Investment Grade" förutsatt att Kungsledens belåningsgrad långsiktigt inte överstiger 50 procent samt att andelen säkerställd upplåning minskar.

Den förbättrade finansiella ställningen och det nya kreditbetyget skapar förutsättningar för att öka andelen kapitalmarknadsfinansiering genom emissioner av obligationer utan att behöva ställa säkerhet. Därigenom diversifierar vi upplåningen ytterligare och minskar beroendet av traditionell säkerställd upplåning via bank. Vi har under kvartalet upprättat ett MTN-program som förbättrar vår tillgång till kapitalmarknaden avsevärt. De finansiella förutsättningarna för att genomföra vårt investeringsprogram och selektiva förvärv av strategiska fastigheter är goda.

## FASTIGHETSBESTÄNDET - MODERNA KONTOR I TILLVÄXTMARKNADER

Under tredje kvartalet satte vi punkt för processen att sälja fastigheter som inte passar innehavsstrategin, när de sista icke-strategiska fastigheterna frånträdde. Sammantaget har vi sedan 2012 sålt och köpt fastigheter för mer än 20 miljarder kr. Vi har uppnått en geografisk koncentration i enlighet med vår affärsplan 2020. Mer än 80 procent av vårt bestånd finns i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Stockholmsbeståndet närmar sig hälften av portföljens värde.

Fastighetsvärdet har sedan 2012 ökat från 6 500 kronor per kvadratmeter till 13 800 och snitthyran från 845 till 1 233 kr per kvadratmeter.

## EFFEKTIV ORGANISATION OCH LÄGRE KOSTNADER

Vår vision är att skapa attraktiva platser som berikar människors arbetsdag. Vi har under de senaste fyra åren skapat en stark förvaltningsorganisation som finns på plats nära våra kunder. Vi har även byggt upp ett kvalificerat projektutvecklingsteam som förädlar våra fastigheter och på så vis bidrar till förbättrade driftnetton och värdeökning.

För att uppnå högre effektivitet i de administrativa processerna och därtill lägre kostnader har vi beslutat att outsourca bolagsredovisning, hantering av kund- och leverantörsfakturor samt



löneadministration från och med årsskiftet 2017/2018. Även andra initiativ är på gång för att effektivisera de administrativa processerna. Sammantaget beräknas Kungsledens årliga personal- och administrationskostnader genom dessa åtgärder år 2019 sjunka till runt 200 Mkr, att jämföra med nuvarande nivå om 235 Mkr per rullande 12 månader.

## SKÖRDETID I SIKTE

Vi har i fyra år målmedvetet arbetat för att bli ett långsiktigt och kundnära fastighetsbolag med fastigheter av hög kvalitet samlade på tillväxtmarknader. Alla steg vi har tagit under dessa år har varit i den riktningen och jag är oerhört nöjd över att vi nu är klara med omdaning. Vi har gallrat och plöjt, hittat effektiva sätt att jobba och sått alla de frön som kommer göra att vi kan gå in i skördetid.

Efterfrågan på våra lokaler är fortsatt mycket bra och vi gynnas både av den starka urbaniseringstrenden och tillväxten i Sveriges ekonomi. Tack vare rätt fastigheter i rätt lägen och en stark finansiell ställning kommer vi att kunna genomföra vårt värdeskapande investeringsprogram och därmed öka både hyresintäkter och driftnetto.

De farhågor jag har inför framtiden handlar om marknadens utveckling till följd av förslagen om ändrade skatteregler samt att den begynnande oron på bostadsmarknaden ska smitta av sig på marknaden för kommersiella lokaler. Vi följer marknaden noggrant och har god beredskap för olika marknadsscenarier.

Alla prognoser för Sveriges ekonomi visar än så länge på god tillväxt även 2018 och inte förrän 2019 väntas en BNP-tillväxt på under 2 procent. Med nu kända förutsättningar kommer Kungsledens förvaltningsresultat för år 2020 att nå 1 200 Mkr, vilket är mer än 20 procent över 2017 års förväntade förvaltningsresultat.

Stockholm 25 oktober 2017  
Biljana Pehrsson, vd

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Delårsperiod		Kvartal		12 månader	
	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
<b>2 Intäkter</b>						
Hyresintäkter	1 752	1 824	571	603	2 350	2 422
Övriga intäkter	4	4	3	2	8	7
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 756</b>	<b>1 828</b>	<b>574</b>	<b>606</b>	<b>2 358</b>	<b>2 430</b>
<b>3 Fastighetskostnader</b>						
Drift	-335	-340	-87	-90	-453	-458
Underhåll	-57	-84	-9	-19	-82	-109
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	-109	-110	-37	-40	-146	-147
Fastighetsadministration	-83	-81	-23	-29	-115	-113
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-585</b>	<b>-616</b>	<b>-156</b>	<b>-178</b>	<b>-797</b>	<b>-827</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>1 171</b>	<b>1 212</b>	<b>418</b>	<b>428</b>	<b>1 561</b>	<b>1 602</b>
<b>4 Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-89</b>	<b>-81</b>	<b>-36</b>	<b>-29</b>	<b>-121</b>	<b>-112</b>
<b>5 Finansnetto</b>						
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1	1
Räntekostnader	-313	-353	-96	-121	-426	-467
Övriga finansiella kostnader	-28	-24	-10	-9	-38	-34
<b>Totalt finansnetto</b>	<b>-340</b>	<b>-377</b>	<b>-107</b>	<b>-130</b>	<b>-463</b>	<b>-500</b>
<b>1 FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>742</b>	<b>755</b>	<b>276</b>	<b>269</b>	<b>977</b>	<b>990</b>
<b>Värdeförändringar</b>						
Resultat från försäljningar	-13	29	-12	2	-10	32
<b>6 Orealiserade värdeförändringar fastigheter</b>	<b>1 034</b>	<b>1 183</b>	<b>386</b>	<b>271</b>	<b>1 509</b>	<b>1 658</b>
<b>7 Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument</b>	<b>79</b>	<b>-518</b>	<b>15</b>	<b>-32</b>	<b>276</b>	<b>-321</b>
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>1 100</b>	<b>695</b>	<b>388</b>	<b>241</b>	<b>1 775</b>	<b>1 369</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 842</b>	<b>1 449</b>	<b>664</b>	<b>510</b>	<b>2 752</b>	<b>2 359</b>
<b>8 Skatt</b>						
Aktuell skatt	0	-1	0	-1	1	0
Uppskjuten skatt	-419	-279	-165	-109	-630	-490
<b>Total skatt</b>	<b>-419</b>	<b>-280</b>	<b>-165</b>	<b>-110</b>	<b>-629</b>	<b>-490</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 423</b>	<b>1 169</b>	<b>499</b>	<b>400</b>	<b>2 122</b>	<b>1 869</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	1	0	0	0	1
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 423</b>	<b>1 170</b>	<b>499</b>	<b>400</b>	<b>2 122</b>	<b>1 870</b>
<b>PERIODENS RESULTAT PER AKTIE<sup>1</sup></b>	<b>6,82</b>	<b>6,26</b>	<b>2,29</b>	<b>2,14</b>	<b>10,57</b>	<b>10,01</b>

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

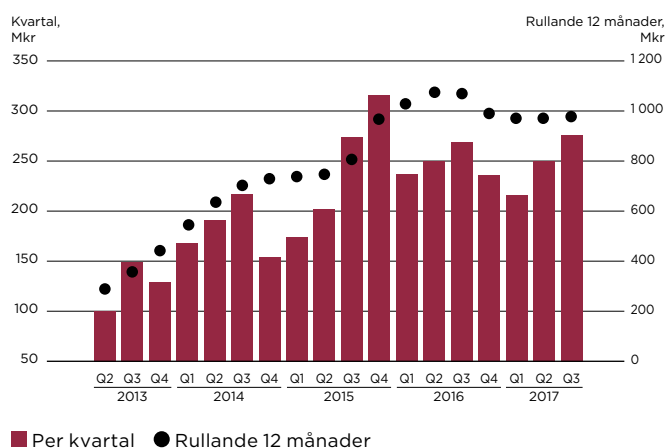
## RESULTATANALYS (JANUARI-SEPTEMBER 2017)

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser delårsperioden januari till och med september 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

**1 FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH ÖVERSKOTTSGRAD**

Under delårsperioden uppgick förvaltningsresultatet till 742 Mkr (755). Nedgången förklaras av bortfall av driftnetto från frånträdde fastigheter om 75 Mkr och engångskostnader för införande av outsourcing som belastade med 11 Mkr. Detta har till stor del uppvägs av förbättrat finansnetto om 37 Mkr, tillkommande driftnetto från tillträdde fastigheter på 27 Mkr och högre driftnetto i jämförbart bestånd om 12 Mkr.

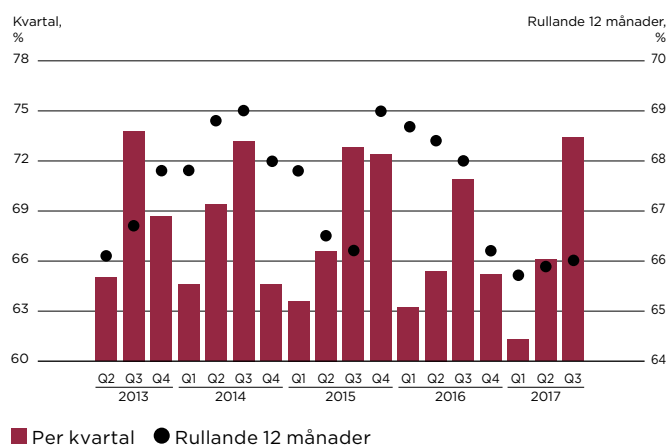
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



■ Per kvartal ● Rullande 12 månader

Exklusive projektfastigheter blev överskottsgraden för delårsperioden 67,8 procent (67,4). Överskottsgraden ökade jämfört med samma kvartal förra året och uppgick till 73,9 procent (72,0). Förbättringen beror främst på lägre kostnader för drift och löpande underhåll.

ÖVERSKOTTSGRAD PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



■ Per kvartal ● Rullande 12 månader

**2 INTÄKTER**

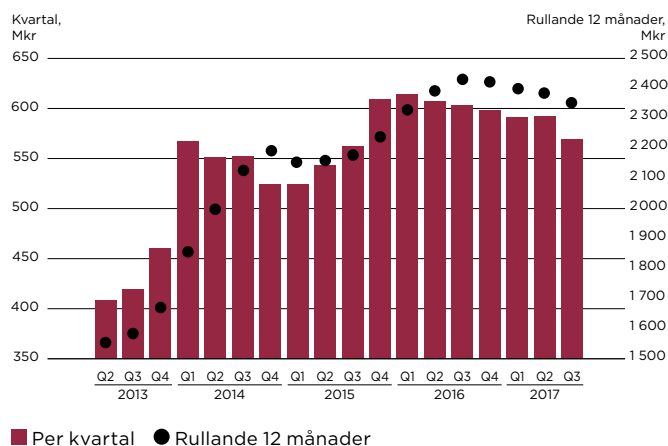
Totala intäkter uppgick till 1 756 Mkr (1 828) för delårsperioden. Minskningen mot föregående år förklaras främst av en nettoeffekt mellan bortfall av intäkter från sålda fastigheter med 101 Mkr och tillkommande intäkter från tillträdde fastigheter om 31 Mkr. Tomställan av projektfastigheter drog ned intäkterna med 8 Mkr. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter steg intäkterna med 6 Mkr mot föregående år. Ökningen härleds till nyuthyrning, omförhandlingar samt tilläggsdebitering av el om totalt 29 Mkr, men motverkas av bortfall av hyresgarantier uppgående till 23 Mkr för delårsperioden. Exklusive hyresgarantier ökade således intäkterna i jämförbart bestånd med 1,8 procent.

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER	2017 jan-sep	2016 jan-sep
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	1 584	1 577
Förvärvade fastigheter	35	4
Projektfastigheter	63	70
Sålda fastigheter	71	172
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 752</b>	<b>1 824</b>

Hyresintäkten per kvadratmeter fortsatte att öka under det tredje kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 121 kronor jämfört med 1 065 kronor för ett år sedan. Ökningen är dels ett resultat av ett lyckat uthyrningsarbete och dels en effekt av en större andel kontorsfastigheter i storstadsregioner.

HYRESINTÄKTER FÖR- VALTNINGSFASTIGHETER	2016/2017 okt-sep			okt-sep	
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	2016/ 2017	2015/ 2016
Hyresintäkter	1 525	698	1 029	1 121	1 065

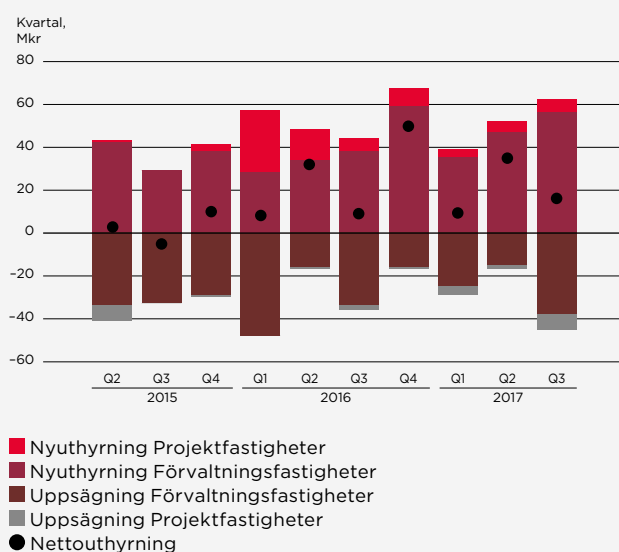
HYRESINTÄKTER PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



■ Per kvartal ● Rullande 12 månader



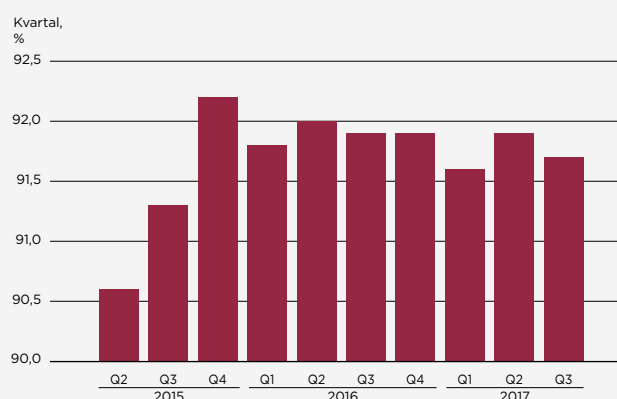
## NETTOUTHYRNING PER KVARTAL



### Uthyrning

För delårsperioden blev nettouthyrningen 61 Mkr (49). Nyuthyrningen uppgick till 153 Mkr (149). Under tredje kvartalet var nyuthyrningen 61 Mkr och uppsägningarna 45 Mkr, vilket ger en nettouthyrning om 16 Mkr. För förvaltningsfastigheter var nettouthyrningen 17 Mkr och för projektfastigheter -1 Mkr. Nettouthyrningen i Kungsledens elva kluster var 10 Mkr.

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



### Uthyrningsgrad

För förvaltningsfastigheter sjönk den ekonomiska uthyrningsgraden något under delårsperioden till 91,7 procent (91,9). Per den sista september uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,9 procent. För projektfastigheter var den ekonomiska uthyrningsgraden under delårsperioden 63,7 procent (64,8).

## 3 FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade till 585 Mkr (616). De direkta fastighetskostnaderna (exklusive kostnad för fastighetsadministration) uppgick till 502 Mkr, vilket var 33 Mkr lägre än föregående år. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter sjönk kostnaderna med 6 Mkr till följd av lägre kostnader för framför allt löpande underhåll. Även fastighetskostnader för projektfastigheter minskade med 6 Mkr. Sålda fastigheter innebar en minskning av kostnaderna om 26 Mkr, medan tillträdna fastigheter medförde en kostnadsökning på 4 Mkr. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 83 Mkr (81).

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	-449	-455
Förvärvade fastigheter	-6	-2
Projektfastigheter	-32	-38
Sålda fastigheter	-14	-40
Fastighetsadministration	-83	-81
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-585</b>	<b>-616</b>

På rullande tolv månaders basis ökade fastighetskostnaden per kvadratmeter till 321 kronor jämfört med 315 kronor för ett år sedan.

FASTIGHETSKOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2016/2017 okt-sep			okt-sep	
	Kontor	Industri/Lager	Handel	2016/2017 Totalt	2015/2016 Totalt
Drift	-238	-112	-176	-182	-170
Underhåll	-44	-19	-27	-33	-45
Tomträtt och fastighetsskatt	-97	-18	-57	-60	-54
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>-379</b>	<b>-149</b>	<b>-261</b>	<b>-275</b>	<b>-269</b>
Fastighetsadministration	-63	-26	-49	-46	-45
<b>Summa</b>	<b>-442</b>	<b>-174</b>	<b>-309</b>	<b>-321</b>	<b>-315</b>

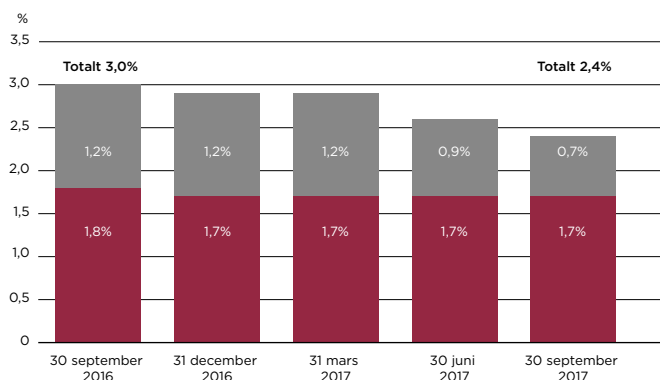
## 4 FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna var till 89 Mkr (81). Ökningen berodde främst på att kostnader för införandet av outsourcing av den ekonomiska administrationen per årsskiftet 2017/2018 påverkade med 10 Mkr (se även s.23). Exklusive denna post uppgick försäljnings- och administrationskostnader till 79 Mkr (81), vilket motsvarar en minskning på 2 procent.

## 5 FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -340 Mkr (-377). Löpande räntekostnad för lån sjönk med 23 Mkr, främst beroende på att lånevolymer varit i genomsnitt 1,4 Mdr lägre under 2017. Dessutom har kostnaden för räntesäkring gått ned efter lösen av långa ränteswappar i början av maj och i slutet av september. Detta bidrar till att snitt-räntan har fortsatt att sjunka för att nu ligga på 2,4 procent.

## SNITTRÄNTA



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

## Känslighetsanalys

Med befintlig portfölj påverkas finansnettot endast marginellt negativt de kommande tolv månaderna om Stibor 3 månader momentant skulle stiga 100 räntepunkter. Effekten kan uppskattas till 1-2 procent på förvaltningsresultatet. Orsaken är att räntenettet i swappar 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 3,6 procent, vilket motsvarar 1 034 Mkr (1 183). Värdeuppgången förklaras till 697 Mkr av förbättrade driftnetton medan 481 Mkr beror på en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet till 5,9 procent – att jämföra med 6,1 procent vid årets ingång. Det tredje kvartalets värdeökning på 386 Mkr är den starkaste hittills i år.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR JAN-SEP 2017, Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Förändrade avkastningskrav	453	27	<b>481</b>
Förändrade driftnetton	641	56	<b>697</b>
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-324	180	<b>-144</b>
<b>Totalt</b>	<b>771</b>	<b>263</b>	<b>1 034</b>

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.

**7 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT**

De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument (ränteswappar) uppgick under delårsperioden till 79 Mkr (-518). Värdeförändringarna förklaras av löpande räntebetalningar i swapparna om 123 Mkr och en nedgång i de längre marknadsräntorna med en effekt om -44 Mkr.

Per den 30 september 2017 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -185 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 respektive 168 Mkr under det tredje kvartalet.

**8 SKATT**

Total skattekostnad uppgick till -419 Mkr (-280). Skattekostnaden har påverkats med -18 Mkr avseende skatterabatter i samband med försäljning av fastigheter. Detta vägs delvis upp av en positiv effekt på 6 Mkr avseende avdragsgilla emissionskostnader som inte belastat resultatet före skatt.

## SEGMENTSRAPPORT

FÖRVALTNINGSOMRÅDE	Stockholm		Göteborg/Malmö		Mälardalen		Ofördelat		Totalt	
	2017 jan-sep	2016 <sup>1</sup> jan-sep	2017 jan-sep	2016 <sup>1</sup> jan-sep	2017 jan-sep	2016 <sup>1</sup> jan-sep	2017 jan-sep	2016 <sup>1</sup> jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep
Mkr										
Intäkter	698	742	510	526	548	559			1 756	1 828
Fastighetskostnader	-210	-229	-165	-177	-210	-210			-585	-616
<b>Driftnetto</b>	<b>487</b>	<b>513</b>	<b>346</b>	<b>349</b>	<b>338</b>	<b>350</b>			<b>1 171</b>	<b>1 212</b>
Försäljnings- och administrationskostnader							-89	-81	-89	-81
Finansnetto							-340	-377	-340	-377
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>487</b>	<b>513</b>	<b>346</b>	<b>349</b>	<b>338</b>	<b>350</b>	<b>-430</b>	<b>-457</b>	<b>742</b>	<b>755</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>										
Resultat från försäljningar							-13	29	-13	29
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	757	742	200	261	77	180			1 034	1 183
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument							79	-518	79	-518
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 244</b>	<b>1 255</b>	<b>546</b>	<b>611</b>	<b>415</b>	<b>530</b>	<b>-363</b>	<b>-946</b>	<b>1 842</b>	<b>1 449</b>
Skatt							-419	-280	-419	-280
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 244</b>	<b>1 255</b>	<b>546</b>	<b>611</b>	<b>415</b>	<b>530</b>	<b>-782</b>	<b>-1 226</b>	<b>1 423</b>	<b>1 169</b>

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

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - I SAMMANDRAG

Mkr	Delårsperiod		Kvartal		12 månader	
	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
<b>RÖRELSEN</b>						
Förvaltningsresultat	742	755	276	269	977	990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	-9	-25	0	32	17
Betald skatt	-1	0	-	0	-1	0
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>747</b>	<b>746</b>	<b>251</b>	<b>269</b>	<b>1 008</b>	<b>1 007</b>
Förändringar i rörelsekapital	-198	51	-248	-88	-245	4
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>549</b>	<b>797</b>	<b>3</b>	<b>181</b>	<b>763</b>	<b>1 011</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Investeringar i befintliga fastigheter	-544	-357	-206	-161	-796	-609
Förvärv av fastigheter	-790	-164	-7	0	-856	-230
Försäljning av fastigheter	1 649	531	933	64	1 894	776
Övriga materiella/immateriella anläggningstillgångar netto	0	-6	0	-1	-4	-10
Finansiella tillgångar netto	-388	0	-168	0	-401	-13
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-73</b>	<b>4</b>	<b>552</b>	<b>-98</b>	<b>-163</b>	<b>-86</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Nyemission	1 599	-	-	-	1 599	-
Utdelning	-437	-364	-	-	-437	-364
Amortering av lån	-1 970	-3 604	-766	-2 815	-2 119	-3 753
Upptagna lån	516	2 767	-	1 767	557	2 808
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-292</b>	<b>-1 202</b>	<b>-766</b>	<b>-1 048</b>	<b>-400</b>	<b>-1 309</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>184</b>	<b>-400</b>	<b>-211</b>	<b>-966</b>	<b>200</b>	<b>-384</b>
Likvida medel vid periodens början	57	441	452	1 007	41	441
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>241</b>	<b>41</b>	<b>241</b>	<b>41</b>	<b>241</b>	<b>57</b>

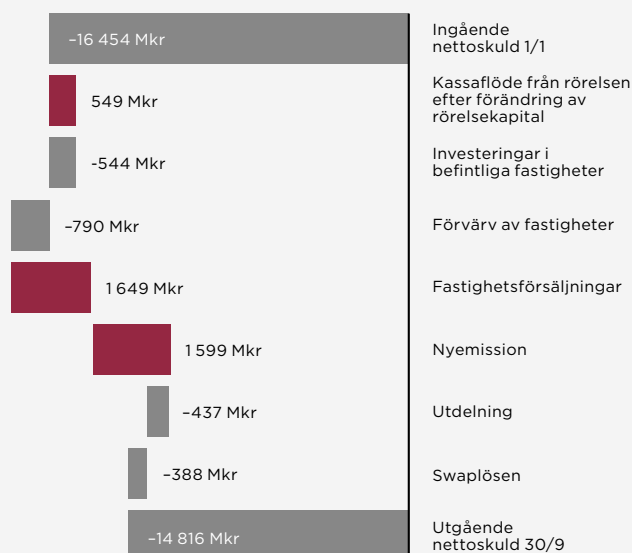
## KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Under det tredje kvartalet uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 3 Mkr. Betalningar avseende fjärde kvartalets hyresintäkter inflöt efter kvartalskiftet som denna gång inföll på en helgdag. Sedan årsskiftet har rörelsen genererat ett kassaflöde om 549 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 544 Mkr i befintliga fastigheter och projekt under perioden.

I maj betalades aktieutdelning för 2016 om 437 Mkr. Under maj och september månad löstes räntesvappar genom erläggande av sammanlagt 388 Mkr. Vid sidan om likvid från nyemissionen (1 599 Mkr) gav fastighetsförsäljningar ett tillskott om 1 649 Mkr. Kassaflödet före förändring av räntebärande skulder innebar därmed en minskning av nettoskulden om 1 638 Mkr för delårsperioden. Netto användes 1 454 Mkr för återbetalning av räntebärande lån.

Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick likvida medel till 241 Mkr (57) och de sammantagna disponibla medlen utgjorde 1 216 Mkr (1 049) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för emitterade certifikat. Vid delårsperiodens slut uppgick belåningsgraden till strax under 50 procent jämfört med 56 procent vid årsskiftet.

## FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI TILL SEPTEMBER







## BYGGLOV BEVILJAT FÖR PÅBYGGNAD

I kvarteret Blästeren 14 på Gävlegatan i Stockholms innerstad pågår ett utvecklingsprojekt i genomförandeskede. Kungsleden skapar tillsammans med hotelloperatören Nobis ett designhotell och därtill moderna kontor om totalt 16 000 kvm. Byggnadernas unika historia – de är ritade av arkitekten Sigurd Lewerentz under 1930-talet – har haft en betydande inverkan på det konceptarbete som Kungsleden och Nobis har genomfört.

Designhotellet kommer ha funktionella och attraktiva rum samt erbjuda generösa ytor för restaurang, bar och lounge, inklusive en attraktiv innergård. Under tredje kvartalet beviljades även bygglov om en påbyggnad för två ytterligare hotellvåningar plus en takterrass för restaurang, bar och mötesplats.

Därutöver har en förstudie påbörjats för utveckling och uthyrning av Etapp 2 i Gatuhuset.



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG

Mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	10	8	11
Fastigheter <sup>1</sup>	29 876	28 638	29 169
Inventarier	8	10	9
Andra långfristiga fordringar	12	4	12
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29 905</b>	<b>28 659</b>	<b>29 201</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	247	209	232
Kassa och bank	241	41	57
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>488</b>	<b>250</b>	<b>289</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 393</b>	<b>28 909</b>	<b>29 490</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>13 424</b>	<b>10 139</b>	<b>10 839</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12 431	13 910	13 702
Övriga räntebärande skulder	1 746	1 230	1 230
Derivat	185	864	653
Uppskjuten skatteskuld <sup>1,2</sup>	1 103	553	761
Avsättningar	12	5	12
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 477</b>	<b>16 561</b>	<b>16 358</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-	26	26
Övriga räntebärande skulder	880	1 453	1 553
Övriga skulder	612	729	714
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 491</b>	<b>2 208</b>	<b>2 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 393</b>	<b>28 909</b>	<b>29 490</b>

1. Skatterabatter i samband med förvärv är redovisade som ett avdrag i balansposten fastigheter om - 351 Mkr. Det gör att eget kapital och finansiell ställning påverkats med sammanlagt 1 454 Mkr avseende uppskjuten skatt.

2. Ökningen av uppskjuten skatt är främst hänförlig till uppskjuten skatt på temporära skillnader på fastigheter.

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - I SAMMANDRAG

Mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Vid periodens början	10 839	9 333	9 333
Utdelning	-437	-364	-364
Nyemission <sup>1</sup>	1 599	-	-
Periodens totalresultat	1 423	1 170	1 870
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 424</b>	<b>10 139</b>	<b>10 839</b>

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

# TOTALT FASTIGHETSBESTÅND

Kungsledens totala fastighetsbestånd, som omfattar förvaltnings- och projektfastigheter, bestod vid utgången av det tredje kvartalet av 222 fastigheter. Det bokförda värdet uppgick till 29 876 Mkr och hyresvärdet till 1 940 Mkr. 81 procent av beståndet ligger i fyra prioriterade tillväxtmarknader.

Kungsleden har successivt ökat den geografiska koncentrationen och har särskilt fokus på fyra tillväxtmarknader där drygt fyra femtedelar av det totala fastighetsbeståndet nu finns, fördelat på 45 procent i Stockholm, 17 procent i Västerås, 10 procent i Malmö och 9 procent i Göteborg.

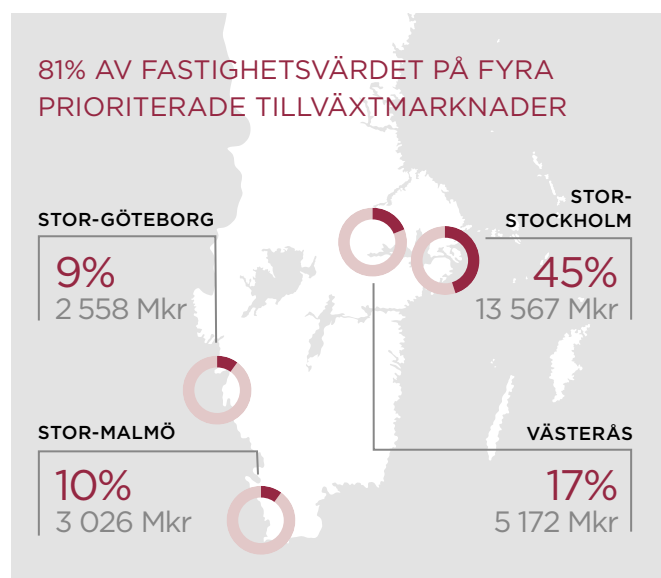
## FASTIGHETSMARKNADEN

Sverige befinner sig i en högkonjunktur med hög aktivitet på fastighetsmarknaden. Transaktionsvolymen under första halvåret 2017 uppgick enligt fastighetskonsulten JLL till 78 miljarder kronor, vilket innebär en stark inledning på året. Under tredje kvartalet har Kungsleden noterat en viss avvaktande tendens på transaktionsmarknaden med färre objekt ute till försäljning. Fastighetskonsulten Newsec bedömer i sin senaste Property Outlook-rapport att 2018 kommer att innebära en gradvis minskad transaktionsaktivitet på fastighetsmarknaden.

Utbudet av kontorslokaler i bra lägen i Sveriges större städer är fortsatt begränsat och efterfrågan på Kungsledens lokaler har varit mycket god under tredje kvartalet. Det märks i det starka nyuthyrningsresultatet.

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING - TOTALA BESTÅNDET

FASTIGHETSINNEHAV Mkr	2017-09-30			jan-sep 2017	
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkm	Bokfört värde	Hyresvärde	Ek.uth. grad, %
Förvaltningsfastigheter	204	2 024	27 960	1 841	91,7
Projektfastigheter	18	137	1 915	99	63,7
<b>Totalt fastighetsinnehav</b>	<b>222</b>	<b>2 161</b>	<b>29 876</b>	<b>1 940</b>	<b>90,3</b>



## Förvärv och avyttringar

Under tredje kvartalet 2017 förvärvades eller avyttrades inga fastigheter.

## Från- och tillträden

De 18 icke-strategiska industri- och lagerfastigheter som såldes under andra kvartalet frånträdde i början på tredje kvartalet. Därtill frånträdde fastigheterna Flogsta 22:3 i Uppsala, Mälaren 17 i Örebro samt byggnader på ofri grund på fastigheten Sturup 1:173 i Svedala. Två tidigare avyttrade fastigheter, Aspgården 18 samt Brännaren 8 beräknas frånträdas under första halvåret 2018.

Inga fastigheter tillträdde under kvartalet.

## Investeringar

Under delårsperioden investerades 544 Mkr i det totala fastighetsbeståndet. Investeringarna fördelar sig på 365 Mkr i förvaltningsfastigheter och 179 Mkr i projektfastigheter.

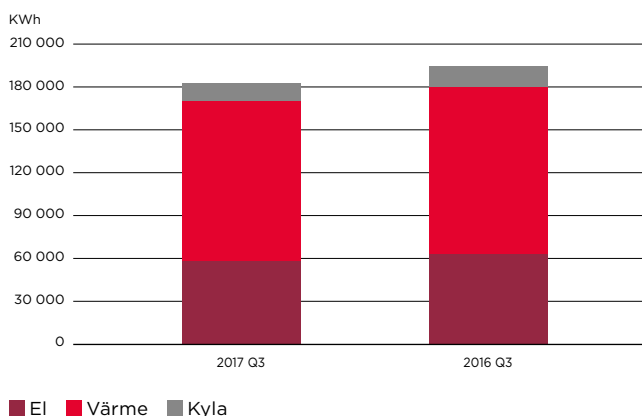
FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING 2017 JAN-SEP, Mkr	Förvaltnings- fastigheter <sup>1</sup>	Projekt- fastigheter <sup>1</sup>	<b>Totalt</b>
Fastigheter vid periodens ingång	27 696	1 473	<b>29 169</b>
Tillträdde förvärv	790	-	<b>790</b>
Investeringar	365	179	<b>544</b>
Frånträdde avyttringar	-1 661	-	<b>-1 661</b>
Orealiserade värdeförändringar	771	263	<b>1 034</b>
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>27 960</b>	<b>1 915</b>	<b>29 876</b>

1. Fastigheter har bytt tillhörighet varför justering har gjorts mot tidigare publicerade rapporter 2017.

## Energiförbrukning

Energianvändningen i jämförbart bestånd minskade med 6,4 procent jämfört med samma period föregående år. Detta motsvarar en kostnadsbesparing om 9 Mkr. Besparingarna beror till stor del på investeringar i energiprojekt, såsom effektivare ventilation och datoriserad styr- och reglerutrustning, men också kontinuerligt arbete med fastigheternas energiförbrukning.

## KLIMATKORRIGERAD ENERGIANVÄNDNING





# FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kungsleden ägde per den 30 september 204 förvaltningsfastigheter. Omstruktureringen med att avyttra fastigheter som inte passar Kungsledens innehavsstrategi avslutades under tredje kvartalet och framöver inriktas transaktionsverksamheten på optimering och kompletterande strategiska förvärv i kluster.

Den nu avslutade omvandlingen har bidragit till både ökad geografisk koncentration och större andel kontor i förvaltningsbetändet jämfört med andra kvartalet 2017. Fastighetsvärdet om 27 960 Mkr utgörs till 72 procent av kontor, 18 procent industri/lager, 6 procent handel samt 4 procent i kategori övrigt. Hela 68 procent av förvaltningsfastigheternas värde fanns vid utgången av tredje kvartalet i våra elva kluster, en ökning med 2 procentenheter sedan andra kvartalet. Genom att fastigheter är samlade i kluster kan vi öka förvaltningseffektiviteten, bidra till hela områdets utveckling samt ha nära kontakt med våra hyresgäster.

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

HYRESVÄRDE JAN-SEP 2017  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
PER KATEGORI



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

HYRESVÄRDE JAN-SEP 2017  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



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

FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KATEGORI PER 30 SEP 2017



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

FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KLUSTER & ÖVRIGA PER 30 SEP 2017



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

## HYRESVÄRDE OCH UTHYRNING

Hyresvärdet för delårsperioden uppgick till 1 841 Mkr, varav kontor står för närmare två tredjedelar. Under delårsperioden har Kungsleden tecknat 144 hyresavtal omfattande totalt 86 011 kvm. De nytecknade hyresavtalen har som regel en högre kallhyra per kvm än tidigare tack vare en god hyresmarknad och värdehöjande hyresgästanpassningar. Särskilt i klustren är efterfrågan hög och i dessa områden äger Kungsleden också flera mycket attraktiva fastigheter. Ett exempel på en fastighet där vi märker av ett stigande intresse är Kista One i klustret Kista City.

Nytecknade hyresavtal omfattar bland annat 5 400 kvm till HD Resources i fastigheten Rotterdam 1 i klustret Stockholm City Öst. Exempel på uthyrningar i Göteborg är 3 000 kvm i fastigheten Kryptongasen 4 och 1 700 kvm i fastigheten Domarringen 1.

## 68 PROCENT AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE ÅTERFINNS I ELVA KLUSTER

### FÖRVALTNINGSOMRÅDE GÖTEBORG/MALMÖ, 2 935 Mkr

- Högsbo, 1 078 Mkr
- Hyllie/Svägertorp, 1 220 Mkr
- Fosie, 637 Mkr

39%  
av fastighetsvärdet  
i kluster

86%  
av fastighetsvärdet  
i kluster

### FÖRVALTNINGSOMRÅDE STOCKHOLM, 11 796 Mkr

- Kista City, 3 897 Mkr
- Stockholm City Öst, 3 000 Mkr
- Danderyd Kontor, 2 597 Mkr
- Stockholm City Väst, 995 Mkr
- Östersund, 970 Mkr
- Västberga Industriområde, 336 Mkr

65%  
av fastighetsvärdet  
i kluster

### FÖRVALTNINGSOMRÅDE MÄLARDALEN, 4 306 Mkr

- Västerås City, 2 824 Mkr
- Finnslätten Industriområde, 1 482 Mkr

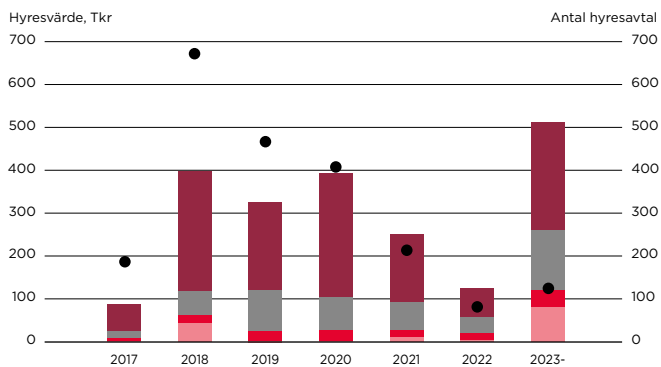
## HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR

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

Per den 30 september var den återstående hyreskontraktslängden i snitt 4,0 år (4,1).

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

## HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER<sup>1</sup>



■ Kontor ■ Industri/lager ■ Handel ■ Övrigt ● Antal hyresavtal

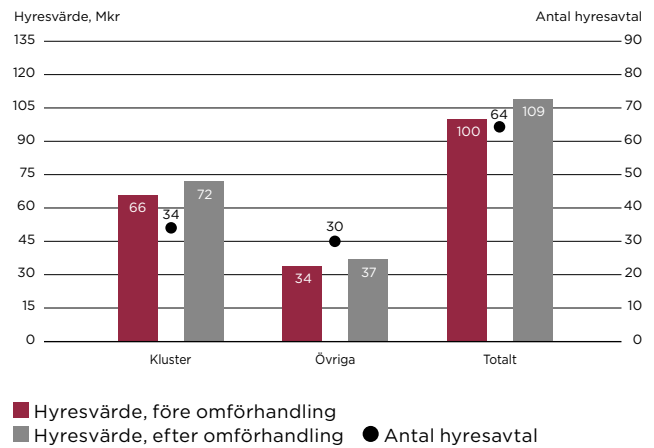
1. Exklusive bostad, parkering och garage

## OMFÖRHANDLING - HYRESVÄRDEN FÖRE OCH EFTER

De hyresavtal som omförhandlades under delårsperioden ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 10 procent.

Totalt steg hyresvärdet i omförhandlade avtal från 100 Mkr till 109 Mkr.

## OMFÖRHANDLING HYRESVÄRDE - ACKUMULERAT SEP 2017, FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



■ Hyresvärde, före omförhandling ■ Hyresvärde, efter omförhandling ● Antal hyresavtal



Visionsbild Stettin 6.



# PROJEKTFASTIGHETER OCH INVESTERINGAR

Kungsleden hade vid utgången av tredje kvartalet 2017 ett 30-tal fastigheter under utveckling, varav 18 fastigheter är klassificerade som projektfastigheter. Sju projekt är per den 30 september i genomförandeskede. Under delårsperioden investerade Kungsleden 544 Mkr i projekt- och förvaltningsfastigheter.

## INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	2013	2014	2015	2016	2017, jan-sep	PLAN	
						2017	2018-2019
Projektfastigheter			14	141	179	300	1 600
Förvaltningsfastigheter	213	234	436	468	365	500	600
<b>Totala investeringar</b>	<b>213</b>	<b>234</b>	<b>450</b>	<b>609</b>	<b>544</b>	<b>800</b>	<b>2 200</b>

Det totala investeringsprogrammet för förvaltnings- och projektfastigheter för 2017–2019 uppskattas till 3 miljarder kronor.

Under delårsperioden investerades 179 Mkr i projektfastigheterna och dessa uppvisade en realiserad värdeförändring om 263 Mkr. Vid tredje kvartalets utgång var det bokförda värdet på de 18 fastigheter som klassas som projektfastigheter 1 915 Mkr.

## PÅGÅENDE PROJEKTINVESTERINGAR

För projekt i genomförande- respektive projekteringsskede (kategori 1 och 2) hålls ytor vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivas för att möjliggöra utveckling.

Sju utvecklingsprojekt (omfattande tio registerfastigheter) är per den 30 september i genomförandeskede (kategori 1) med en total investeringsvolym om 1 037 Mkr fram till 2019. Härav är 332 Mkr upparbetat fram till den 30 september 2017 varav 167 Mkr investerats under 2017. Vid full uthyrning kommer dessa sju utvecklingsprojekt att öka bolagets hyresintäkter med 126 Mkr på helårsbasis. Viss försening i uppstarten av Blästern 14, Holar 1 och Gallerian i Eskilstuna har medfört en förskjutning av investeringarna till 2018. Färdigställandedatumerna är dock oförändrade.

## BYGGRÄTTER

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

Under delårsperioden påbörjades nya projekt för att skapa byggrätter i Västerås (Isolatorn 3- 40 000 kvm BTA) och Stockholm (Domptören 4- 7 000 kvm BTA). Sammantaget har Kungsleden avyttrat 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 färdigställande under 2018 till 2020.

Den kvarvarande potentialen för bostadsbyggrätter uppskattas nu till omkring 270 000 kvm. Framtida potentiella kommersiella byggrätter (företrädesvis kontor och handel) i beståndet bedöms uppgå till 170 000 kvm.

## UTVECKLINGSPROJEKT

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

### KATEGORI 1 - INVESTERINGSBESLUT FATTAT/GENOMFÖRANDESKEDE

						Investeringar				
Fastighet	Kategori	Kommun	Färdig- ställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %	Hyresvärde vid full uthyrning, Mkr <sup>1</sup>	Investerings- belopp, Mkr	Upparbetat totalt, Mkr	Varav 2017, Mkr	Plan exkl upparbetat 2017-2019, Mkr
Enen 10	Kontor	Södertälje	2018	6 000	77	14	142	131	36	11
Blästern 14 (etapp 1)	Hotell	Stockholm	2018	11 400	100	39	325	101	63	224
(etapp 2)	Kontor	Stockholm	2021	5 300	n/a	16	98			5
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	100	13	128	29	18	99
Tegnér 15	Handel	Växjö	2018	16 500	95	18	135	51	40	84
del av Karlslund 5:2 <sup>2</sup>	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3 000	100	10	120	1	1	119
del av Laven 6	Handel (nybyggnation)	Umeå	2018	3 100	100	4	33	5	4	28
Gallerian 1 (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	29 000	60	12	149	14	5	135
<b>Delsumma</b>				<b>80 300</b>		<b>126</b>	<b>1 130</b>	<b>332</b>	<b>167</b>	<b>705</b>

### KATEGORI 2 - INRIKTNINGSBESLUT FATTAT/UTHYRNING OCH PROJEKTERING

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdig- ställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Investerings- belopp, Mkr	Plan 2017-2019, Mkr
del av Verkstaden 7	Kontor (nybyggnation)	Västerås	2019/ 2020	13 400	375	325
Markanvisning Hyllie	Kontor	Malmö	2020	8 400	275	100
del av Mimer 5 - Hus 26	Kontor	Västerås	2018/ 2019	4 600	82	82
Skiftinge 1:3	Handel	Eskilstuna	2019	25 000	240	240
<b>Delsumma</b>				<b>51 400</b>	<b>972</b>	<b>747</b>
<b>Totalt kategori 1 och 2</b>				<b>131 700</b>	<b>2 102</b>	<b>1 452</b>

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

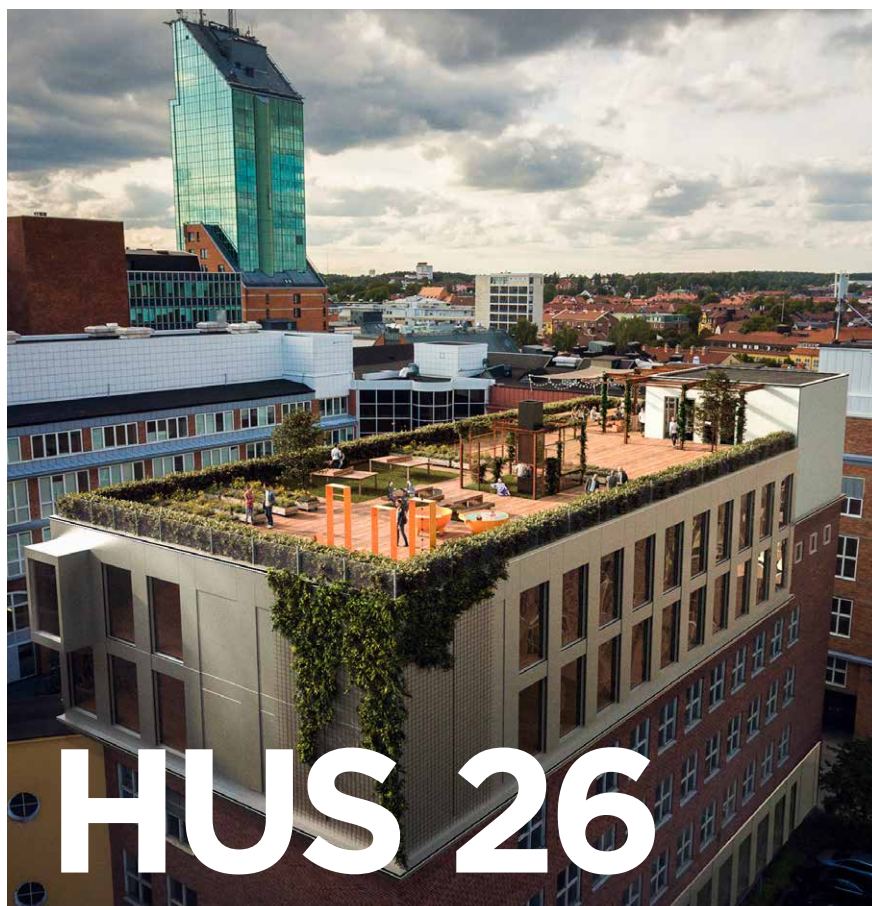
### KATEGORI 3 - FÖRSTUDIE OCH UTHYRNING

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

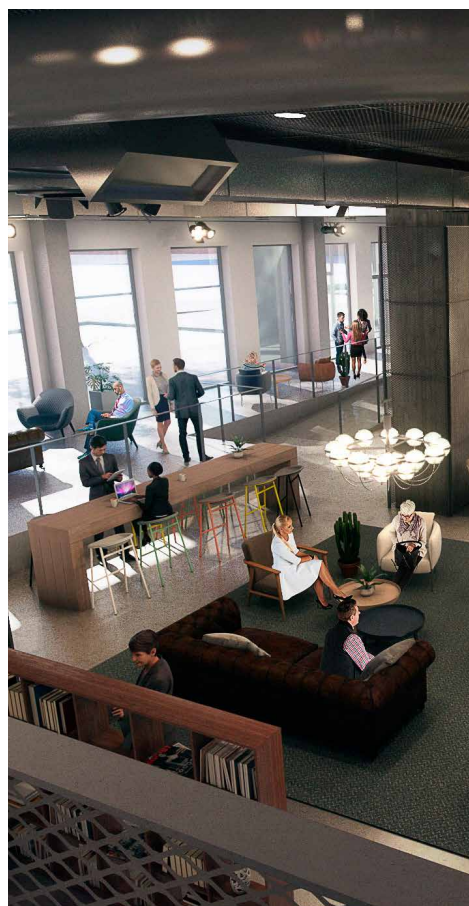
### KATEGORI 4 - SKAPANDE AV BYGGRÄTTER

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

1. Inklusive uppskattad omsättningshyra.
2. Hyresavtalet kräver godkännande av regeringen.



# HUS 26



## Koncept för kreativa krafter i Västerås City

Hus 26 med 4 600 kvm kontorsyta är en del av Mimerkvarteren i Kungsledens kluster Västerås City. Byggnaden, som har stått tom en tid, 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.

## Designhotell som blir en oas i staden

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 tredje kvartalet 2017 beviljades bygglov för påbyggnad av två våningar samt takterrass på gårdshuset



# ENEN I SÖDERTÄLJE

## Moderna citykontor

Det gamla kommunhuset i Södertälje omvandlas till 6 000 kvm moderna och flexibla kontor centralt i Södertälje. Projektet förväntas vara klart under första kvartalet 2018 och ett flertal hyresgäster har redan flyttat in i fastigheten. Bland annat hyresgästerna finns ÄF, Actic, Tidemans Café, Skandia, Previa, Structor, WSP och Kronofogden.



# BLÄSTERN





## GALLERIAN I ESKILSTUNA

### Modern shopping mitt 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 tredje kvartalet har ett kommersiellt koncept utarbetats och uthyrningen av vakanta butiker pågår för fullt. Därutöver har produktionen och hyresgästanpassningen av Systembolaget och Hemköp påbörjats.



## VERKSTADEN 7

Del av Verkstaden 7, Västerås City. Förstudie pågår avseende nybyggnation av kontor.

## TERMINALEN 2



Del av Terminalen 2, Sollentuna. Förstudie pågår avseende nybyggnation av kontor/handel.



## TEGNÉR I VÄXJÖ

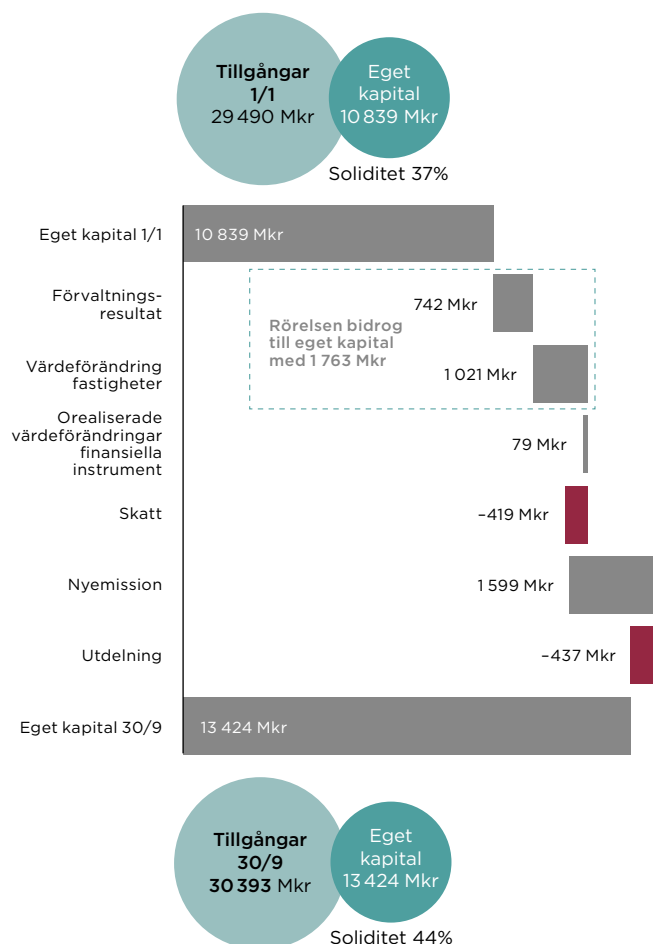
### HM inviger 3 000 kvm den 29 november

Fastigheten Tegnér 15 på Storgatan i centrala Växjö är en blandfastighet med handel, kontor och bostäder. I framtaget koncept för Tegnérgallerian, markplan ingår det att skapa nytt liv i citykvarteret genom att ta bort gallerians inre stråk och tillskapa flera butiksentréer ut mot gatan.

Endast två butiker återstår att hyra ut. Utöver HM har avtal tecknats med ett flertal befintliga och nya hyresgäster så som Pressbyrån, Synsam, Interflora, Apotek Hjärtat, Cultics och Kjell & co.

# FINANSIERING

Kungsleden har sedan 2013 strävat efter att minska den finansiella risken i bolaget. Som en kvittens på att Kungsleden idag har väsentligt starkare finansiell ställning erhöles i slutet av tredje kvartalet kreditbetyget Ba1 med "Positive Outlook" från ratinginstitutet Moody's.



## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Kungsledens räntebärande skulder uppgick vid delårsperiodens slut till 15 057 Mkr (16 511). Under det tredje kvartalet minskade skulderna med 766 Mkr, vilket främst förklaras av amortering av banklån i samband med försäljning av fastigheter.

Totalt har Kungsleden utnyttjade krediter, inklusive checkräkningskredit om 1 855 Mkr, varav 880 Mkr avser backup för emitterade certifikat. Intresset för placering i certifikat är fortsatt mycket stort och gör det möjligt för Kungsleden att låna på gynnsamma villkor på penningmarknaden.

## RÄNTEBINDINGS- OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

De räntebärande skuldernas genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick till 4,0 år (4,2) vid kvartalets utgång.

I syfte att förbättra det löpande räntenettet har swappar lösts i två omgångar med 900 Mkr i nominellt belopp i början av maj månad och ytterligare 650 Mkr i nominellt belopp vid utgången av september månad. Dessa swappar har löpt med en hög fast kupongränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 2,5 år (3,4) efter lösen av ränteswappar. Andelen lån med en räntebindning som är längre än tolv månader uppgår till cirka 61 procent efter swapplösen.

## KREDITBETYG FRÅN MOODY'S OCH MTN PROGRAM

Kungsleden erhöles kreditbetyget Ba1 med "Positive Outlook" från ratinginstitutet Moody's. Betyget kan komma att höjas till Investment Grade förutsatt att Kungsledens belåningsgrad långsiktigt inte överstiger 50 procent samt att andelen säkerställd upplåning minskar.

I linje med sin finansieringsstrategi upprättade Kungsleden under tredje kvartalet ett MTN-program med en ram om 5 miljarder kronor. Efter delårsperiodens utgång emitterade Kungsleden, inom programmet, två icke-säkerställda obligationslån med en 4 årig löptid. Det ena lånet med ett lånebelopp om 1 miljard kronor har en rörlig ränta motsvarande STIBOR 3M plus 1,8 procent vilket innebär en initial kupongränta om ungefär 1,32 procent. Det andra lånet med ett lånebelopp om 350 miljoner kronor har en fast ränta om 2,06 procent, motsvarande 4 årig swapränta plus 1,8 procent.

Likviden från obligationsemissionen kommer att användas till att återbetala del av ett kortfristigt banklån med pant i fastigheter, vilket medför att säkerheter frigörs och andelen icke-säkerställd upplåning ökar till cirka 13 procent av den samlade upplåningen. Samtidigt förlängs den genomsnittliga kapitalbindningstiden för att efter återbetalningen uppgå till cirka 4,2 år.

## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 sep 2017, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Snittränta derivat, %
2017	600	250	850		
2018	3 492		3 492		
2019	3 561		3 561	1 000	0,5
2020	4 426	1 605 <sup>1</sup>	6 031	2 770	0,6
2021	492		492	1 800	0,8
2022				3 000	1,0
2026	630		630		
2027	516		516		
2036	1 340		1 340		
<b>Summa</b>	<b>15 057</b>	<b>1 855</b>	<b>16 912</b>	<b>8 570</b>	

1. Varav 880 Mkr avser backup för emitterade certifikat



# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tack vare en allt högre andel kontor i bra lägen på tillväxtmarknader samt en stark hyresmarknad har Kungsleden successivt kunnat öka förvaltningsfastigheternas intjäningsförmåga.

I tabellerna nedan visas de fastigheter som ägdes vid delårsperiodens 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 visas i högre hyresintäkter per kvadratmeter och högre värde per kvadratmeter. De två fastigheter som är sålda men ej frånträdde kommer att frånträdas så snart respektive detaljplaneändring har vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under första halvåret 2018.

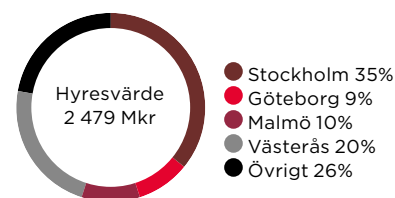
BOKFÖRT VÄRDE  
PER KATEGORI



HYRESVÄRDE - INTJÄNINGSFÖRMÅGA  
PER KATEGORI



HYRESVÄRDE - INTJÄNINGSFÖRMÅGA  
STORSTADSKONCENTRATION



INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER KATEGORI	Summa förvaltningsfastigheter				Projektfastigheter	Summa fastigheter		varav Sålida Ej frånträdde	Köpta <sup>1</sup> Ej tillträdde
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt		Summa fastigheter	varav Sålida Ej frånträdde		
Antal fastigheter, st	97	65	33	9	18	222	2	0	
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 092	714	151	68	137	2 161	17	0	
Hyresvärde, Mkr	1 545	547	164	89	133	2 479	19	0	
Hyresintäkt, Mkr	1 407	520	152	81	85	2 245	17	0	
Driftnetto, Mkr	926	369	100	54	33	1 481	12	0	
Bokfört värde, Mkr	20 053	5 067	1 762	1 078	1 915	29 876	293	0	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	95,0	92,4	90,8	63,6	90,5		0,0	
Area uthyrningsgrad, %	83,8	91,3	86,6	81,2	45,0	83,9		0,0	
Överskottsgrad, %	65,8	70,9	65,9	66,2	38,6	66,0		0,0	
Direktavkastning, %	4,6	7,3	5,7	5,0	1,7	5,0	4,2	0,0	
Hyresintäkter, kr per kvm	1 538	798	1 162	1 468		1 233			

1. Ingår ej i summan.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER STORSTADSKONCENTRATION	Stor-Stockholm	Stor-Göteborg	Stor-Malmö	Västerås	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter
	Antal fastigheter, st	46	38	41	18	61
Uthyrningsbar yta, tkvm	499	249	220	505	551	2 024
Hyresvärde, Mkr	848	222	239	531	506	2 346
Hyresintäkt, Mkr	768	206	223	503	459	2 160
Driftnetto, Mkr	532	132	157	317	310	1 448
Bokfört värde, Mkr	12 495	2 506	2 971	5 082	4 905	27 960
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	92,7	93,5	94,8	90,7	92,1
Area uthyrningsgrad, %	86,6	86,3	85,5	89,1	84,8	86,6
Överskottsgrad, %	69,2	64,4	70,3	62,9	67,5	67,0
Direktavkastning, %	4,3	5,3	5,3	6,2	6,3	5,2
Hyresintäkter, kr per kvm	1 779	959	1 184	1 119	983	1 233

## NYCKELTAL

	Delårsperioden		Kvartal		12 månader	
	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Direktavkastning, %	5,3	5,8	5,6	6,0	5,3	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	90,3	90,7	90,3	90,7	90,3	90,6
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>	66,8	66,5	73,2	70,9	66,4	66,2
<b>Utfall förvaltningsfastigheter</b>						
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % <sup>2</sup>	<b>5,5</b>	<b>5,9</b>	<b>5,8</b>	<b>6,2</b>	<b>5,5</b>	<b>5,8</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, % <sup>1,2</sup>	<b>91,7</b>	<b>91,9</b>	<b>91,6</b>	<b>91,9</b>	<b>91,8</b>	<b>91,9</b>
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % <sup>1,2</sup>	<b>67,8</b>	<b>67,4</b>	<b>73,9</b>	<b>72,0</b>	<b>66,4</b>	<b>67,2</b>
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>2</sup>					<b>1 121</b>	<b>1 070</b>
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>2</sup>					<b>321</b>	<b>311</b>
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	4,7	5,4	4,8	5,5	4,8	5,3
Avkastning på eget kapital, %	15,6	16,0	15,1	16,1	18,0	18,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,6	3,1	3,1	3,0
Soliditet, %	44,2	35,1				36,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,6				1,5
Belåningsgrad, %	49,6	57,9				56,4
<b>Data per aktie</b>						
Utdelning, kr					2,00	2,00
Aktiens totalavkastning, %					-5,5	-1,2
Aktiens direktavkastning, %					3,6	3,5
Förvaltningsresultat, kr <sup>3</sup>	3,55	4,04	1,27	1,44	4,82	5,31
Periodens resultat, kr <sup>3</sup>	6,82	6,26	2,29	2,14	10,57	10,01
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr <sup>3</sup>	3,31	3,84	1,17	1,35	4,52	5,05
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	68,97	65,50				69,32
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	67,74	61,04				65,73
Eget kapital, kr	61,47	55,71				59,55
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr <sup>3</sup>	3,58	4,00	1,15	1,44	4,98	5,40
Utestående antal aktier vid periodens slut	218 403 302	182 002 752	218 403 302	182 002 752	218 403 302	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier <sup>3</sup>	208 734 668	186 644 063	218 403 302	186 644 063	203 166 625	186 644 063

1. Definitionen för ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 26 för aktuella definitioner.

2. Hysesintäkt/kvm med avdrag för hyresintäkt projektfastigheter genom uthyr area med avdrag för area projektfastigheter. Jämförelsetal har räknats om med hänsyn till innehavstid av projektfastigheter.

3. 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	<b>55</b>	7	62	<b>100</b>	5	105	<b>49</b>	6	55	222
Uthyrningsbar yta, tkvm	<b>630</b>	60	689	<b>685</b>	27	712	<b>710</b>	50	759	2 161
Hysesvärde, Mkr	<b>737</b>	45	783	<b>533</b>	20	553	<b>571</b>	33	604	1 940
Hysesintäkter, Mkr	<b>668</b>	28	695	<b>494</b>	15	509	<b>527</b>	21	548	1 752
Driftnetto, Mkr	<b>470</b>	17	487	<b>341</b>	5	346	<b>335</b>	3	338	1 171
Bokfört värde, Mkr	<b>13 738</b>	1 277	15 015	<b>7 593</b>	330	7 923	<b>6 629</b>	308	6 937	29 876
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	<b>90,3</b>	62,2	88,7	<b>92,8</b>	70,1	91,9	<b>92,6</b>	62,5	90,9	90,3
Area uthyrningsgrad, %	<b>83,6</b>	41,6	83,6	<b>87,9</b>	56,6	87,0	<b>84,2</b>	43,0	84,2	85,0
Överskottsgrad, %	<b>70,4</b>	61,5	70,0	<b>69,0</b>	35,7	68,0	<b>63,6</b>	14,9	61,7	66,8
Direktavkastning, %	<b>4,7</b>	2,0	4,5	<b>5,8</b>	2,6	5,7	<b>6,5</b>	1,3	6,3	5,3
Nyuthyrning, Mkr	<b>83</b>	4	87	<b>34</b>	4	38	<b>23</b>	4	27	153
Nettouthyrning, Mkr	<b>53</b>	-1	52	<b>-7</b>	4	-4	<b>11</b>	2	13	61
Investeringar, Mkr	<b>168</b>	124	292	<b>95</b>	44	139	<b>102</b>	10	113	544
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	<b>527</b>	229	757	<b>198</b>	1	200	<b>45</b>	32	77	1 034

## KVARTALSÖVERSIKT

### RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2017				2016			2015	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
Intäkter	574	591	591	602	606	609	614	659	
Driftnetto	418	391	362	390	428	397	388	441	
Försäljnings- och administrationskostnader	-36	-29	-24	-31	-29	-27	-25	-28	
Finansnetto	-107	-111	-122	-123	-130	-121	-126	-97	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>276</b>	<b>250</b>	<b>216</b>	<b>235</b>	<b>269</b>	<b>250</b>	<b>236</b>	<b>316</b>	
Resultat från försäljning	-12	-1	0	3	2	29	-2	30	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	386	283	365	475	271	386	526	114	
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	15	28	37	196	-32	-183	-302	95	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>664</b>	<b>560</b>	<b>618</b>	<b>910</b>	<b>510</b>	<b>482</b>	<b>458</b>	<b>555</b>	
Skatt	-165	-123	-131	-210	-110	-98	-73	-1 264	
<b>Periodens resultat</b>	<b>499</b>	<b>436</b>	<b>488</b>	<b>700</b>	<b>400</b>	<b>384</b>	<b>385</b>	<b>-709</b>	

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017				2016			2015	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
<b>TILLGÅNGAR</b>									
Immateriella tillgångar	10	11	11	11	8	8	7	5	
Fastigheter	29 876	30 217	29 465	29 169	28 638	28 268	27 785	27 470	
Inventarier	8	8	9	9	10	10	10	10	
Andra långfristiga fordringar	12	12	12	12	4	5	5	6	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29 905</b>	<b>30 248</b>	<b>29 497</b>	<b>29 201</b>	<b>28 659</b>	<b>28 290</b>	<b>27 807</b>	<b>27 491</b>	
Kortfristiga fordringar	247	286	301	232	209	239	260	232	
Derivat	-	-	-	-	-	-	5	49	
Kassa och bank	241	452	1 975	57	41	1 007	822	441	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>488</b>	<b>738</b>	<b>2 275</b>	<b>289</b>	<b>250</b>	<b>1 246</b>	<b>1 087</b>	<b>722</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 393</b>	<b>30 985</b>	<b>31 772</b>	<b>29 490</b>	<b>28 909</b>	<b>29 537</b>	<b>28 894</b>	<b>28 213</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>									
<b>Eget kapital</b>	<b>13 424</b>	<b>12 926</b>	<b>12 925</b>	<b>10 839</b>	<b>10 139</b>	<b>9 739</b>	<b>9 719</b>	<b>9 333</b>	
<b>Räntebärande skulder</b>									
Skulder till kreditinstitut	12 431	13 198	13 224	13 728	13 934	15 992	16 194	16 381	
Obligationslån (ej säkerställt)	600	600	975	975	975	1 675	1 075	1 075	
Övriga upplåning	2 026	2 025	2 275	1 808	1 710	-	-	-	
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>15 057</b>	<b>15 823</b>	<b>16 474</b>	<b>16 511</b>	<b>16 619</b>	<b>17 667</b>	<b>17 269</b>	<b>17 456</b>	
<b>Ej räntebärande skulder</b>									
Avsättningar	12	12	12	12	5	5	5	5	
Uppskjuten skatteskuld	1 103	997	873	761	553	444	357	287	
Derivat	185	367	615	653	864	833	654	395	
Övriga ej räntebärande skulder	612	861	872	714	729	849	890	737	
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>1 912</b>	<b>2 237</b>	<b>2 373</b>	<b>2 140</b>	<b>2 151</b>	<b>2 131</b>	<b>1 906</b>	<b>1 423</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 393</b>	<b>30 985</b>	<b>31 772</b>	<b>29 490</b>	<b>28 909</b>	<b>29 537</b>	<b>28 894</b>	<b>28 213</b>	

## RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	Delårsperioden			Kvartal	12 månader	
	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	34	0	11	0	34
Administrationskostnader	-26	-33	-9	-11	-35	-42
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-26</b>	<b>1</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>-35</b>	<b>-8</b>
Resultat från finansiella poster <sup>1</sup>	619	-507	15	-1 804	1 400	274
<b>Resultat före skatt</b>	<b>593</b>	<b>-506</b>	<b>6</b>	<b>-1 804</b>	<b>1 365</b>	<b>266</b>
Skatt på periodens resultat	5	138	-1	10	-51	82
<b>Periodens resultat</b>	<b>598</b>	<b>-368</b>	<b>5</b>	<b>-1 794</b>	<b>1 314</b>	<b>348</b>

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

## BALANSRÄKNING MODERBOLAGET – I SAMMANDRAG

Mkr	17-09-30	16-09-30	16-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	4 538	4 398	4 538
Fordringar hos koncernföretag <sup>1</sup>	13 301	12 070	12 508
Övriga fordringar	462	517	459
Likvida medel	171	11	38
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 472</b>	<b>16 996</b>	<b>17 543</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital <sup>1</sup>	8 580	6 106	6 822
Långfristiga skulder	602	602	602
Skulder till koncernföretag	8 219	7 902	7 902
Övriga skulder	1 071	2 386	2 217
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 472</b>	<b>16 996</b>	<b>17 543</b>

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

### KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 598 Mkr (-368). Resultatet är främst hänförligt till utdelning om 588 Mkr från dotterbolag som ska likvideras samt interna ränteintäkter om 95 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument (ränteswappar) uppgår sedan årsskiftet till 79 Mkr (-469). Per den 30 september 2017 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -185 Mkr jämfört med -653 Mkr vid årets början. Under det andra kvartalet löstes ränteswappar genom engångsbetalning av aktuellt undervärde om 220 Mkr och under det tredje kvartalet löstes ytterligare swappar genom engångsbetalning om 168 Mkr. Av den orealiserade värdeförändringen sedan årsskiftet utgjorde löpande räntebetalningar i swapparna 123 Mkr, vilket motverkades av en nedgång i de längre marknadsräntorna med en effekt om -44 Mkr.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 4 538 Mkr (4 398) samt fordringar hos koncernföretag om 13 301 Mkr (12 070). Finansieringen skedde med eget kapital om 8 580 Mkr (6 106), skulder till koncernföretag om 8 219 Mkr (7 902) samt externa skulder om 1 673 Mkr (2 988) bestående av bland annat emitterade certifikat, obligationslån och det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 46 procent (36). Ökningen av eget kapital och därmed soliditeten beror främst på den nyemission som genomfördes under delårsperioden.

---

## ÖVRIG INFORMATION

---

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 108 (106) under delårsperioden.

### 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 de tre första kvartalen 2017. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2016 på sidorna 42–43 och 65.

### OMSTRUKTURERINGSRESERV

Under tredje kvartalet ingick Kungsleden ett avtal om outsourcing av ekonomiadministrativa tjänster med planerat införande vid årsskiftet 2017/2018. Outsourcingen kommer att innebära en helt ny process och organisation för utförandet av den ekonomiska administrationen. Införandet ger upphov till kostnader av engångskaraktär om runt 11 Mkr belastat kvartalets resultat.

### NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standarder som träder i kraft 1/1 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. Nu har en detaljerad utvärdering gjorts och Kungsleden har inte funnit någon anledning att revidera tidigare gjord bedömning.

### 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.

### 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. Under det tredje kvartalet fick Kungsleden en utmärkelse ("Bronze Award") av EPRA för god rapportering om hållbarhet.

### FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna delårsrapport 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.

### HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter delårsperiodens utgång.



---

## REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Koncernens delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap.

Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Upprättandet av delårsrapport kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar 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 25 OKTOBER 2017

Biljana Pehrsson, Verkställande direktör

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

---

## GRANSKNINGSRAPPORT

---

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

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Kungsleden AB per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

### SLUTSATS

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

STOCKHOLM DEN 25 OKTOBER 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# KUNGSLEDENS AKTIE

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

Betalkursen för Kungsledens aktie vid årets början var 56,52 kronor och vid tredje kvartalets utgång 56,05 kronor. Lägsta kurs under de tre första kvartalen noterades den 14 mars och var 49,31 kronor. Den högsta kursen noterades den 2 januari och var 57,01 kronor.

## AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

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

Under årets tre första kvartal omsattes 99,5 miljoner (54,8) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 5,6 miljarder

kronor (3,4). Nasdaq Stockholm stod för 50 procent av all handel i Kungsledenaktien (48), 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 2016 ökade förvaltningsresultatet per aktie med 5 procent (exkl resultat från andelar i intressebolag). För 2016 uppgick utdelningen till 2,00 kronor per aktie, vilket innebar en oförändrad utdelning jämfört med föregående år. Utdelningen avsåg det högre antal aktier som blev resultatet av nyemissionen, det vill säga totalt 218 403 302 aktier.

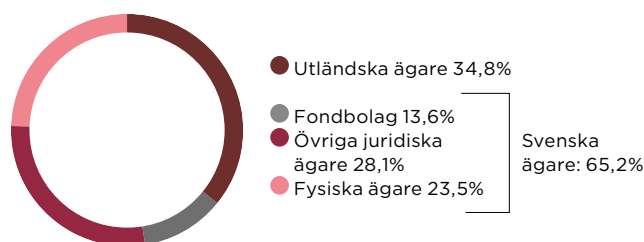
Källor kursuppgifter och omsättningsstatistik: SIX Trust respektive Fidessa

## NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Utdelning, kr	2,00	2,00
Aktiens totalavkastning, %	-5,5	-1,2
Aktiens direktavkastning, %	3,6	3,5
Förvaltningsresultat, kr <sup>1</sup>	4,82	5,31
Periodens resultat, kr <sup>1</sup>	10,57	10,01
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr <sup>1</sup>	4,52	5,05
	2017-09-30	2016-12-31
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	68,97	69,32
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	67,74	65,73
Eget kapital, kr	61,47	59,55
Börskurs <sup>1</sup>	56,05	56,52

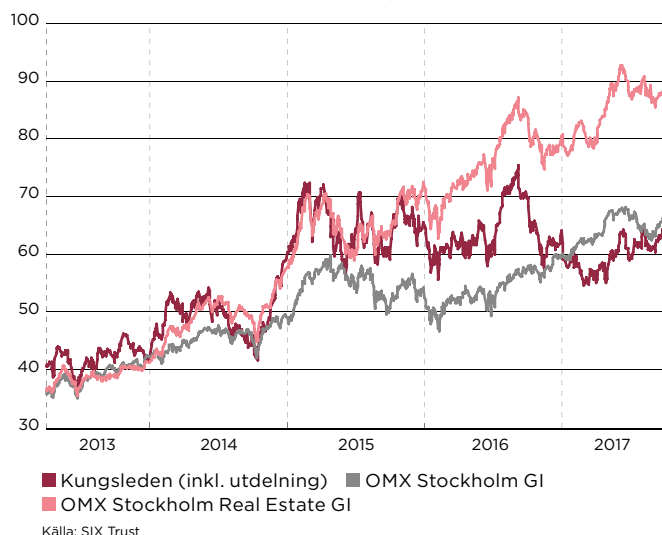
1. Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissionsselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

## ÄGARSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2017



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

## AKTIENS TOTALAVKASTNING 2013-2017, SEK



## AKTIEÄGARE PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson	32 186 023	14,7%
Länsförsäkringar Fonder	9 237 849	4,2%
BNP Paribas Investment Partners	7 151 376	3,3%
Olle Florén	6 600 797	3,0%
Vanguard	5 530 932	2,5%
Andra AP-fonden	5 503 966	2,5%
BlackRock	5 427 649	2,5%
Handelsbanken Fonder	4 700 000	2,2%
Norges Bank	4 318 646	2,0%
TR Property Investment Trust	4 230 553	1,9%
<b>Summa 10 största aktieägarna</b>	<b>84 887 791</b>	<b>38,9%</b>
Utländska aktieägare, övriga	49 386 368	22,6%
Svenska aktieägare, övriga	84 129 143	38,5%
<b>Totalt</b>	<b>218 403 302</b>	<b>100,0%</b>

Källa: SIX Trust

## DEFINITIONER

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

#### Area uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

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

**Genomsnittlig återstående kontraktslängd**  
Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

#### Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

#### Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

#### Intäkter

Hyresintäkter plus övriga intäkter.

#### Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

#### Snitthyra, kr per kvm

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

#### Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

#### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter (tidigare totala intäkter).

#### Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

### Finansiella nyckeltal

#### Avkastning på eget kapital

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

#### Avkastning på totalt kapital

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

#### Belåningsgrad

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

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i förhållande till totala tillgångar.

### Aktierelaterade nyckeltal

#### Aktiens direktavkastning

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

#### Aktiens totalavkastning

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

#### Beslutad/föreslagen utdelning per aktie

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

#### Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

#### EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt) per aktie

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

#### EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie

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

#### EPRA NNAV (aktuellt substansvärde) per aktie

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

#### Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

#### Kategori

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

#### Kluster

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

#### Kontraktsvärde

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

#### Projektfastigheter

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

#### Snittränta

Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, 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.

# 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 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. Uppnä kvalitet och värde i den löpande förvaltningen och genom fastighetsutveckling.
7. En totalavkastning som över tid är minst lika med eller större än MSCI Branschindex.
8. På sikt vara ett av Sveriges mest framgångsrika och lönsamma börsnoterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj av hög kvalitet.
9. Ett förvaltningsresultat om 1 200 Mkr år 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

---

Bokslutskommuniké 1 jan–31 dec 2017 <b>15 februari 2018</b>	Delårsrapport 1 jan–31 mars 2018 <b>26 april 2018</b>
---	---

## Kontakt

---

### Huvudkontor

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

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

# KUNGSLEDEN