

# KUNGSLEDEN

ÅRSREDOVISNING 2019



Vi skapar attraktiva  
och hållbara platser där  
människor inspireras



# INNEHÅLL

<b>■ ÅRET I KORTHET</b> _____	<b>4</b>	<b>■ FINANSIELLA RAPPORTER</b> _____	<b>92</b>
Detta är Kungsleden _____	4	Förvaltningsberättelse _____	94
2019 i korthet _____	5	Flerårsöversikt _____	98
Några viktiga händelser under året _____	6	Resultaträkning – koncernen _____	99
Vd har ordet: Människor i centrum _____	8	Rapport över totalresultat – koncernen _____	99
<b>■ STRATEGISK INRIKTNING</b> _____	<b>10</b>	Rapport över finansiell ställning – koncernen _____	100
Värdeskapande affärsmodell _____	12	Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen _____	101
Strategiska prioriteringar _____	14	Rapport över kassaflöden – koncernen _____	101
Mål och måloppfyllnad _____	16	Noter – koncernen _____	102
<b>■ KUNGSLEDEN SOM INVESTERING</b> _____	<b>18</b>	Resultaträkning – moderbolaget _____	118
5 skäl att investera i Kungsleden _____	20	Rapport över totalresultat – moderbolaget _____	118
Aktien _____	22	Kommentarer till moderbolagets resultaträkning _____	118
<b>■ MARKNAD OCH OMVÄRLD</b> _____	<b>24</b>	Förslag till vinstdisposition _____	118
Marknadsöverblick _____	26	Balansräkning – moderbolaget _____	119
<b>■ VERKSAMHETEN</b> _____	<b>28</b>	Kommentarer till moderbolagets balansräkning _____	119
Våra kunder _____	30	Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget _____	120
Kundnära förvaltning _____	34	Rapport över kassaflöden – moderbolaget _____	120
Värdeskapande utveckling och förädling _____	38	Noter – moderbolaget _____	121
Strategiska förvärv och optimering _____	40	Årsredovisningens undertecknande _____	125
Våra fastigheter _____	42	Revisionsberättelse _____	126
<b>■ ORGANISATION OCH MEDARBETARE</b> _____	<b>46</b>	<b>■ FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION</b> _____	<b>128</b>
Kungsleden som arbetsgivare _____	48	GRI-index och EPRA _____	130
<b>■ HÅLLBARHET</b> _____	<b>52</b>	GRI komplement _____	131
Hållbarhet i Kungsleden _____	54	Sammanställning över Kungsledens uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen _____	133
Vårt miljöansvar _____	57	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten _____	133
Vårt sociala ansvar _____	58	GRI-index _____	134
Affärsetik hos oss _____	59	EPRA _____	137
<b>■ FINANSIERING</b> _____	<b>62</b>	<b>■ FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH KARTOR</b> _____	<b>140</b>
Finansiering _____	64	Stockholm _____	142
<b>■ RISKER OCH RISKHANTERING</b> _____	<b>70</b>	Göteborg _____	144
Risker och riskhantering _____	72	Malmö _____	146
<b>■ BOLAGSSTYRNING</b> _____	<b>78</b>	Västerås _____	148
Intervju med styrelseordförande _____	80	Regionstäder _____	149
Bolagsstyrningsrapport _____	82	<b>■ ÖVRIG INFORMATION</b> _____	<b>150</b>
Styrelsen _____	88	Definitioner och ordlista _____	152
Ledning _____	90	Inbjudan till årsstämma _____	154
		Kalendarium 2020 _____	155
		Kontakt _____	155

## Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse

Riskavsnittet som framgår på sidorna 72-76 ingår i den legala årsredovisningen och utgör en del av förvaltningsberättelsen. På sidorna 130-139 framgår den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

# DETTA ÄR KUNGSLEDEN

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Våra hyresgäster finns i olika branscher, allt från små start-ups till stora internationella koncerner och förvaltningar. Per den 31 december 2019 ägde vi 209 fastigheter med ett sammanlagt värde på 38 miljarder kronor.

Vi skapar värde för våra kunder och våra aktieägare genom ett långsiktigt ägande, en aktiv förvaltning och genom förädling och utveckling av kommersiella fastigheter. Våra största fastighetskategorier är kontor som utgör 75 procent av det totala fastighetsvärdet och industri/lager som uppgår till 15 procent. 87 procent av fastighetsvärdet finns i någon av

våra fyra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Många av våra fastigheter ligger också samlade i attraktivt belägna kluster där vi kan möta kundernas önskemål och deras förändrade behov genom goda kommunikationer och ett brett serviceutbud i närområdet.

## STOCKHOLM

**47%**

18 Mdr

## VÄSTERÅS

**18%**

7 Mdr

## GÖTEBORG

**11%**

4 Mdr

## MALMÖ

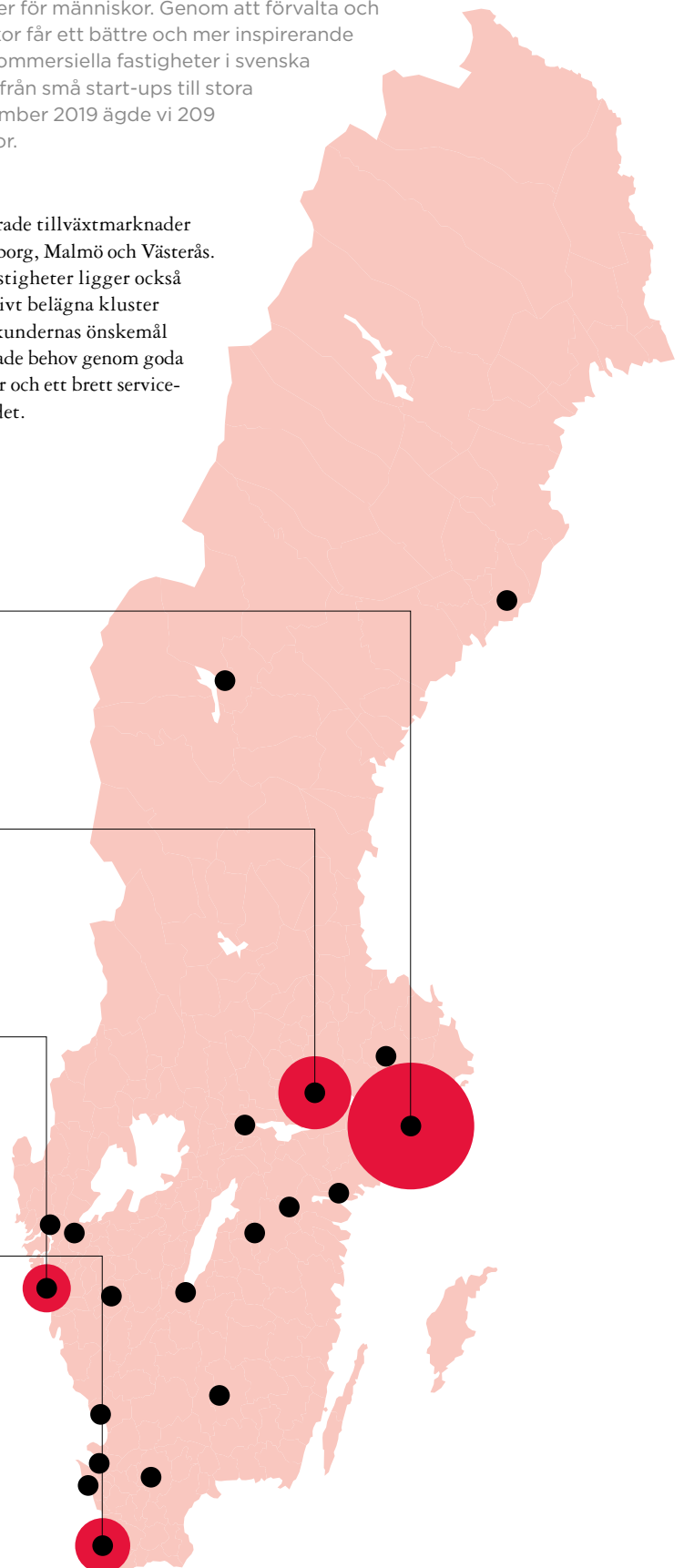
**11%**

4 Mdr

## REGIONSTÄDER

**13%**

5 Mdr



# 2019 I KORTHET

• Intäkterna för 2019 ökade till 2 423 Mkr (2 385) trots att vi under året har nettosålt fastigheter och därmed tappat 52 Mkr i hyresintäkter netto.

• Förvaltningsresultatet ökade med 5,4 procent till 1 185 Mkr (1 124). Ökningen förklaras av högre hyresintäkter och driftnetton i jämförbart bestånd samt ett förbättrat finansnetto.

• För helåret uppgick nettouthyrningen till 58 Mkr (86).

• Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 762 Mkr (1 619) vilket motsvarar 5,1 procent. Värdeökningen förklaras av ökade hyresintäkter samt av sänkta avkastningskrav.

• Fastighetsvärdet var vid periodens utgång 38 310 Mkr (34 697 Mkr vid årets ingång).

• Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 245 Mkr (2 055), motsvarande 10,28 kronor per aktie (9,41).

• Aktuellt substansvärde ökade till 89,61 kr per aktie (79,66).

• Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,60 kronor per aktie (2,40) vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Utbetalning av utdelningen görs kvartalsvis.

## Väsentliga händelser efter årets utgång

• Efter årets utgång har coronaviruset Covid-19 spridits över världen. Det är för närvarande mycket svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer att få, på kort och på lång sikt, för marknaden och för Kungsleden.

Fastighetsvärde

**38,3 Mdr** (34,7)

Belåningsgrad

**45,8 %** (47,3)

Nöjd-Medarbetar-Index

**7,7** (7,8)

Uthyrningsgrad

**93,2 %** (93,1)

Snittränta

**1,9 %** (1,8)

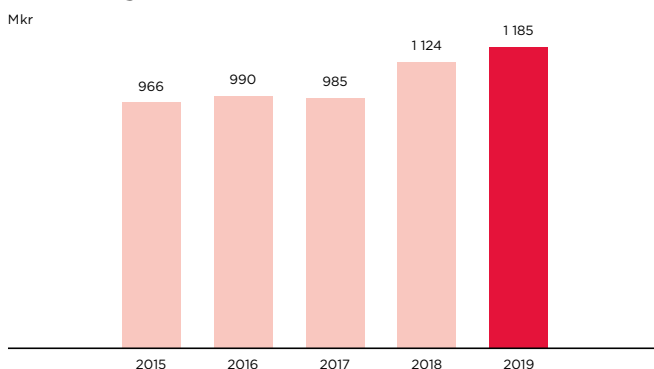
Miljöcertifierade fastigheter

**28 %** (17)

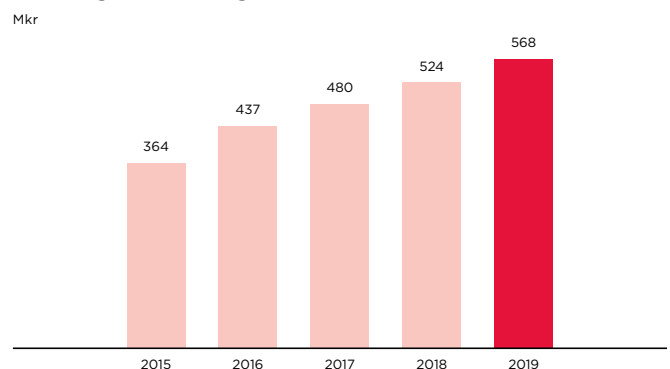
## Nyckeltal

	2019	2018
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,8	5,1
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,2	93,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,9	67,7
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	69,0	67,2
Bokfört värde fastigheter, Mkr	38 310	34 697
Avkastning på eget kapital, %	13,5	13,7
Belåningsgrad, %	45,8	47,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,1
Periodens resultat, kr per aktie	10,28	9,41
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie	89,61	79,66
Andel certifierade fastigheter, %	28	17

## Förvaltningsresultat



## Föreslagen utdelning



# NÅGRA VIKTIGA HÄNDELS

## **Blique by Nobis invigt och prisat**

I april invigdes designhotellet Blique by Nobis. Senare utsåg tidingen Forbes hotellets takbar till en av de tio nya bästa i världen. I fastigheten (Blåstern 14) finns även co-workingaktören Convendum som hade slutlig inflytt i februari 2020.

Bland våra andra utvecklingsprojekt finns fastigheten B26 i klustret Västerås City som invigdes i början av 2020.



## **Kungsleden höjdes till Investment Grade med stabila utsikter**

Ratinginstitutet Moody's höjde Kungsleden till Investment Grade med stabila utsikter – ett resultat av ett målmedvetet arbete för att öka kvaliteten i fastighetsportföljen och att stärka vår finansiella ställning. Den förbättrade ratingen ger oss ännu bättre förutsättningar till mer fördelaktiga finansieringsvillkor.



## **Internationellt pris för mångfald och inkludering**

I december fick vi utmärkelsen EPRA Diversity & Inclusion 2019. Juryn motiverade sitt val med att vi har en stark strategi, med tydliga mål på både kort och lång sikt vad gäller mångfald och inkludering.

Vi fortsatte också vårt arbete med att miljöcertifiera fastigheter. Vid årsskiftet var 28 procent av vårt bestånd miljöcertifierat.



# ER UNDER ÅRET

## Grönt ljus för Eden i Hyllie

Under sommaren tecknades hyresavtal motsvarande mer än hälften av ytorna i projektet Eden, vår första nybyggnation av kontor. Detta innebär byggstart för projektet i Hyllie, en av Malmöområdets mest snabbväxande kontorsmarknader.

Våra investeringar för 2020-2023 beräknas årligen till cirka 1 miljarder kronor och innebär en fortsatt satsning för att höja kvaliteten i vårt fastighetsbestånd.



## Etablering av egen driftorganisation

Under året fattade vi beslutet att bygga upp en driftorganisation i egen regi. På så sätt ska vi öka den lokala närvaron och ytterligare stärka vår service till kunden. Vid årsskiftet hade 13 av totalt 19 nya medarbetare rekryterats i vår driftorganisation. Satsningen görs med inriktningen att förbättra den mångfald som Kungsleden långsiktigt eftersträvar.



## Förvärv i klustret Stockholm City Väst

I december förvärvade vi fastigheten Gladan 4 i Stadshagen i Stockholm. Vi äger sedan tidigare fem närliggande fastigheter och förvärvet ger oss möjligheter att skapa än mer hållbara och inspirerande miljöer för våra kunder.

I början av året tillträdde vi sista delen av kvarteret Tändstickan i Göteborg och vi frånträdde hela vårt bestånd i Eskilstuna.







# Vd har ordet: Människor i centrum

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. I april 2019 invigdes hotellet Blique by Nobis i vår största projektfastighet Blästern i Stockholm. Hotellet har snabbt blivit en ny mötesplats inte bara för hotellgäster utan för alla stockholmare och under sommaren utsågs takbaren till en av världens tio bästa nya av tidningen Forbes. Blästern är ett tydligt exempel på hur vi på Kungsleden sätter människorna i centrum. Eden, vårt stora nybyggnadsprojekt på 8 000 kvadratmeter kontor i Malmö, är ett annat. Eden byggs utifrån vårt koncept Symbiotic Building, där individens välmående står i centrum.

Blästern och Eden är två exempel på stora fastighetsutvecklingsprojekt, där Blästern nu färdigställs och fylls med medarbetare, hotellgäster och besökare. Det visar också hur vi som företag genom våra projekt skapar förutsättningar för vår ekonomiska tillväxt.

Vårt målmedvetna arbete för att öka kvaliteten i fastighetsportföljen, fokusera på de starkaste hyresmarknaderna och successivt stärka Kungsledens finansiella ställning resulterade under året i att Kungsleden nu uppfyller Moody's krav på ett Investment Grade-bolag. Det ger oss ännu bättre förutsättningar att långsiktigt bredda investerarsbasen. Vi får mer fördelaktiga finansieringsvillkor och kan säkra finansiering på långa löptider.

När 2019 inleddes var det många bedömare i marknaden som såg mörka moln på himlen: ett stundande Brexit, handelskrig mellan USA och Kina och en oro för att vi hade passerat toppen av konjunkturen. Så blev det inte. År 2019 blev ett bra år trots omständigheterna.

På Kungsleden kan vi blicka tillbaka på ett 2019 med fortsatt god efterfrågan. Vi ser att kontorslokaler har gått bra, särskilt i våra prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Nettout-hyrningen vid årets slut landade på 58 Mkr och förvaltningsresultatet ökade till 1 185 Mkr – vårt bästa förvaltningsresultat hittills. Den goda efterfrågan tror vi kommer att bestå under 2020.

Transaktionsmarknaden under 2019 var den starkaste någonsin i Sverige. Marknaden drevs av fortsatt låga räntor men också av att de som sökte avkastning på kapital fortsatt fann fastigheter intressanta och att Sverige är en attraktiv marknad att investera i. I december förvärvade vi kontorsfastigheten Gladan 4 om 7 500 kvadratmeter i vårt kluster Stockholm City Väst där vi nu äger 40 000 kvadratmeter.

Inom hållbarhetsområdet kan jag med glädje konstatera att vi vid årets utgång har miljöcertifierat nästan en tredjedel av vår fastighetsportfölj och att Kungsleden belönades med EPRA's Diversity & Inclusion Award, ett pris för mångfald och inkludering för börsnoterade fastighetsbolag i Europa. Kloka och engagerade medarbetare är grunden för hela vår verksamhet och jag är övertygad om att en grupp med olika erfarenheter, bakgrund, ålder, kön och etnicitet fattar bättre och lönsammare beslut.

Att våra medarbetare är något extra säger även våra kunder. Den senaste NKI-mätningen visar en markant uppgång och kunderna ger oss allra högst betyg vad gäller den personliga kontakten. Det märks att vi bryr oss! För att i ännu högre grad kunna serva våra kunder

började vi under 2019 att bygga upp vår egen driftorganisation. Beslutet att ta hem driften av våra fastigheter är inte bara ett led i att förbättra vårt kunderbjudande. Det gör det också möjligt för oss att bli ännu effektivare och med ännu nöjdare kunder som resultat.

Nu går vi in i 2020. Året har börjat bra med flera fina nyuthyrningar både i förvaltningsfastigheter och projekt. Under den senaste tiden har dock coronaviruset Covid-19 spritts över världen i en mycket hög hastighet. Detta påverkar det mesta i samhället och gör att det är mycket svårt att uttala sig om framtiden och bedöma vilken inverkan detta har på Kungsleden. Vi har förhoppningen att hyresmarknaden i våra huvudmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås ska vara fortsatt god. Våra pågående projekt fortsätter framåt, fyra av dem är på väg i mål och kommer att ge oss tillskott i hyra och driftnetto – och tillför förstås värde. Vi har utrymme för kompletterande strategiska förvärv och söker aktivt möjligheter i marknaden. Vår årliga kick-off har ägt rum och alla vi på Kungsleden känner stort engagemang och motivation att göra vårt absolut bästa i denna utmanande tid.

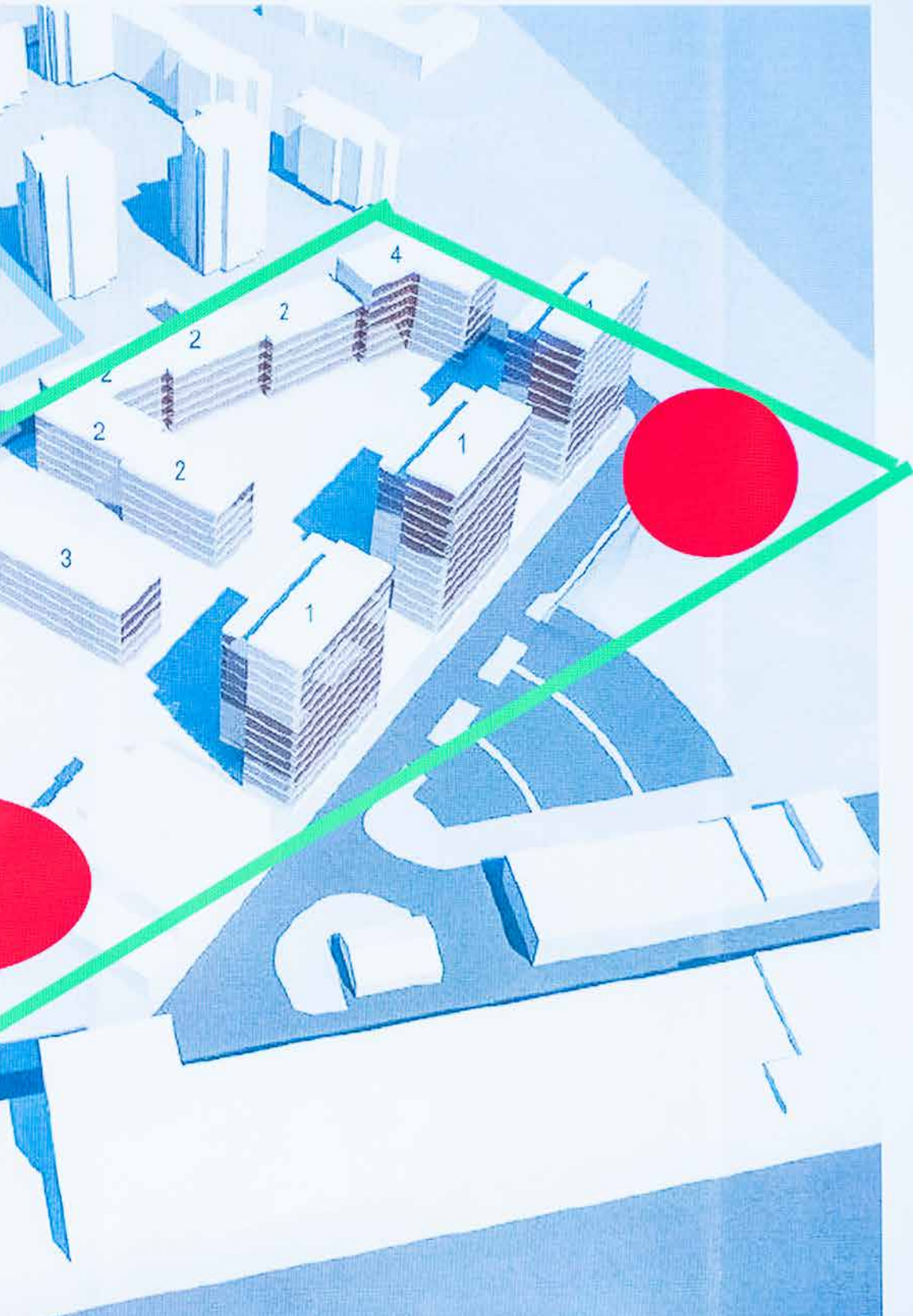
Stockholm, 17 mars 2020



Biljana Pehrsson, vd

# ■ STRATEGISK INRIKTNING





# VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara miljöer skapar vi förutsättningar för ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Med utgångspunkt från vår vision bygger vår affärsmodell på tre samverkande nyckelaktiviteter – kundnära förvaltning, värdeskapande utveckling och förädling samt strategiska förvärv och optimering.

## STRATEGISKA BYGGSTENAR I VÅR AFFÄRSMODELL

### Affärsidé

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera en attraktiv totalavkastning.

### Klusterstrategi

Genom att äga flera fastigheter i ett utvalt läge – ett kluster – har vi möjlighet att anpassa och vässa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov, samt aktivt påverka hela områdets utveckling.

### Kunderbjudande

En upplevelse utöver det vanliga. Vi erbjuder en helhet: rätt lokal för ditt företag och dina medarbetare, i rätt läge, med de rätta tjänsterna i närheten.

### Kundlöfte

- Vi sätter dig i centrum. Alltid. I allting.
- Vi får dig att känna dig välkommen
- Vi bidrar till din affär
- Vi samarbetar med dig och agerar snabbt för att underlätta din arbetsdag.

## 1. TILLGÅNGAR VI FÖR IN I VÅR AFFÄRSMODELL

### Goda kundrelationer

- En organisation som arbetar nära kunden och har stort kundfokus
- Cirka 1 500 kunder i olika branscher

### Engagerade medarbetare

- Engagerade medarbetare med gedigen kompetens
- Konsekvent strategi och hög måluppfyllnad

### Attraktivt bestånd

- Högkvalitativa och attraktiva lokaler i eftertraktade lägen med fokus på kontor
- Närmare 90 procent på prioriterade tillväxtmarknader och merparten koncentrerat till kluster

### Stark finansiell ställning

- Moody's kreditbetyg Investment Grade (Baa3)
- Robust finansiell ställning, hög räntetäckningsgrad och god intjäningsförmåga

## 2. VÄRDESKAPANDE OCH HÅLLBAR AFFÄRSMODELL





### 3. VÄRDEN VÅR AFFÄRSMODELL SKAPAR FÖR VIKTIGA INTRESSETER

#### Kunder

I centrum för allt vi gör står kunderna. Vi bidrar till deras affär genom att erbjuda inspirerande miljöer för deras medarbetare och kunder. Vi samarbetar med våra hyresgäster och agerar snabbt för att underlätta deras arbetsdag. Kundnöjdheten följs årligen upp via en undersökning som i sin tur blir till underlag för vidare utveckling.

#### Medarbetare

Vi erbjuder en attraktiv och hälsosam arbetsplats med goda möjligheter till personlig utveckling. Vi har en stark företagskultur och enligt medarbetarna är våra främsta styrkor tydlighet kring mål och vision. Vi uppmuntrar till en aktiv och hälsosam livsstil och erbjuder bland annat en privat sjukvårdsförsäkring för alla.

#### Aktieägare

Genom ett konsekvent genomförande av vår strategi skapar vi goda förutsättningar för att öka driftnetton och fastighetsvärden. Varje år investerar vi cirka 1 miljard kronor i befintliga fastigheter och i projekt, vilket bidrar till portföljens värdeutveckling. Samtidigt hålls den finansiella risken låg med en belåningsgrad som understiger 50 procent.

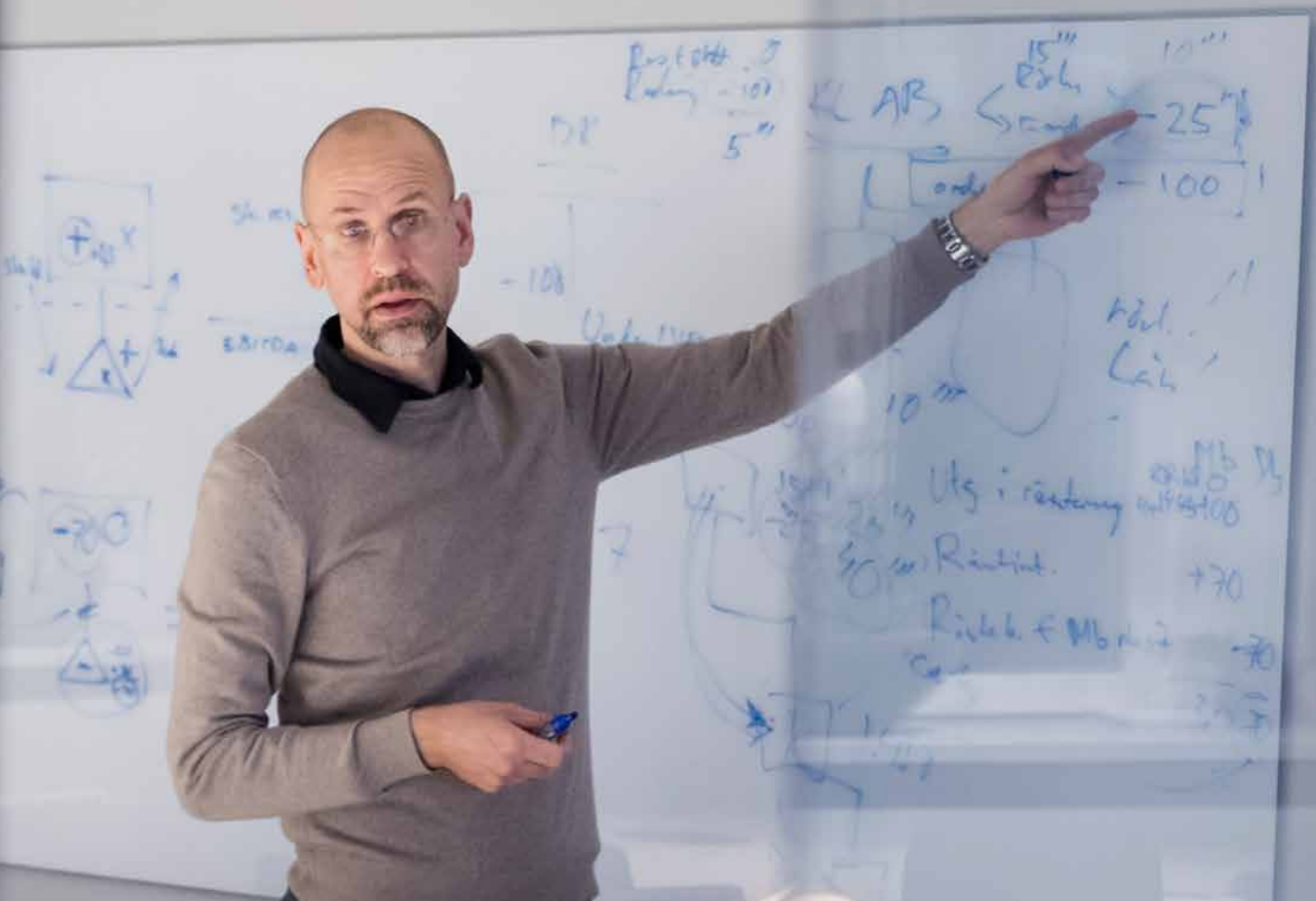
#### Samhälle

Vi på Kungsleden bidrar till levande miljöer, en hållbar samhällsutveckling och ökad attraktionskraft för våra områden. Vi vill skapa platser där det är inspirerande, tryggt och berikande att vistas, oavsett tid på dygnet. Vi minskar vår klimatpåverkan och utvecklar våra fastigheter på ett hållbart sätt. Ibland samarbetar vi med andra aktörer för att nå längre. Vi är huvudsponsor till Fryshuset och erbjuder praktikplats tillsammans med Jobbsprånget till nyanlända akademiker.

# STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Fundamentet i Kungsledens strategiska inriktning utgörs av vår vision att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Med visionen som utgångspunkt baseras affärsmodellen på tre nyckelaktiviteter: kundnära förvaltning, värdeskapande utveckling och förädling samt strategiska förvärv och optimering. Under 2019 var vårt huvudfokus att fortsätta implementera vårt kunderbjudande och kundlöfte. Den långsiktiga målbilden är att bli ett av Sveriges mest lönsamma och framgångsrika börsnoterade fastighetsbolag med marknadens mest nöjda kunder och engagerade medarbetare. Vi ska också leverera en attraktiv totalavkastning till våra aktieägare. Våra strategiska prioriteringar utgörs främst av följande strategiska områden.

Område	Strategi
<b>Värdeskapande förvaltning och fastighetsutveckling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen, till rätt pris och alltid leverera det lilla extra för våra kunder.</li> <li>Vara en nära och flexibel förvaltare som möter kunderna med egen personal.</li> <li>Agera proaktivt för att skapa värde genom kunddrivna och lönsamma investeringar som ger högre driftnetton och fastighetsvärden.</li> </ul>
<b>Innehav</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommersiella fastigheter med fokus på kontor i de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås, varav minst 50 procent i Stockholm. Merparten av fastighetsbeståndet ska finnas i kluster.</li> </ul>
<b>Hållbarhet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kungsledens hållbarhetsarbete utgår från FN:s globala mål och är en självklar och integrerad del av vår verksamhet.</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Den mest attraktiva arbetsplatsen med en effektiv organisation som skapar marknadens mest engagerade medarbetare vilket ger goda resultat. En tydlig värdegrund och ett effektivt ledarskap är viktiga byggstenar.</li> </ul>
<b>Digitalisering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integrera det digitala perspektivet i vår kunddialog och i vår företagskultur.</li> <li>Aktivt följa trender och innovationer för att förstå hur det påverkar oss och våra kunder.</li> <li>Våga testa nya arbetssätt och tjänster.</li> </ul>
<b>Innovation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utveckla nya affärer med samarbeten, en kreativ kultur och fokus på idéskapande genom att vi engagerar oss i våra kunder, varandra, omvärlden och framtiden.</li> <li>Aktivt tänka och agera bredare än en traditionell fastighetsägare.</li> </ul>



# MÅL OCH MÅLUPPFYLLNAD

Finansiella mål											
	Mål	Utfall	Kommentar								
<b>Belåningsgrad</b>	≤50%	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td></tr> <tr><th>Utfall</th><td>48</td><td>47</td><td>46</td></tr> </table>	År	2017	2018	2019	Utfall	48	47	46	Belåningsgraden har förbättrats och ligger sedan 2017 under vårt uppsatta mål om högst 50 procent.
År	2017	2018	2019								
Utfall	48	47	46								
<b>Räntetäckningsgrad</b>	>2,5 ggr	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td></tr> <tr><th>Utfall</th><td>3,3</td><td>4,1</td><td>4,6</td></tr> </table>	År	2017	2018	2019	Utfall	3,3	4,1	4,6	Räntetäckningsgraden har förbättrats ytterligare genom lägre finanskostnader och förbättrat driftnetto.
År	2017	2018	2019								
Utfall	3,3	4,1	4,6								
<b>Avkastning på eget kapital</b>	Över tid ska Kungsleden uppnå en högre avkastning på eget kapital än jämförbara börsnoterade fastighetsbolag.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td></tr> <tr><th>Utfall</th><td>15</td><td>14</td><td>14</td></tr> </table>	År	2017	2018	2019	Utfall	15	14	14	Genom vårt arbete att uppnå en stabil kapitalbas har den finansiella risken minskat och avkastningen på eget kapital uppgick till 14 procent.
År	2017	2018	2019								
Utfall	15	14	14								
<b>Aktieutdelning</b>	Föreslagen utdelning 2019 <b>2,60 kr</b>	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td></tr> <tr><th>Utfall</th><td>2,20</td><td>2,40</td><td>2,60</td></tr> </table>	År	2017	2018	2019	Utfall	2,20	2,40	2,60	Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent. Styrelsen föreslår att utdelningen höjs med 8 procent, från 2,40 till 2,60 kronor per aktie.
År	2017	2018	2019								
Utfall	2,20	2,40	2,60								
<b>Förvaltningsresultat</b>	Ökning per år <b>7%</b>	2019 <b>5%</b>	Ökade hyresintäkter och lägre räntekostnader bidrog till ett ökat förvaltningsresultat.								
<b>Värdeskapande investeringar</b>	Cirka <b>1 Mdr</b> årligen	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td></tr> <tr><th>Utfall</th><td>925</td><td>1300</td><td>1509</td></tr> </table>	År	2017	2018	2019	Utfall	925	1300	1509	2019 gjordes investeringar om 1,5 miljarder kronor. Avkastningskravet uppgår till IRR 9 procent eller avkastning på investerat kapital om 6 procent.
År	2017	2018	2019								
Utfall	925	1300	1509								





## Hållbarhetsmål

	Mål	Utfall	Kommentar
<b>Energieffektivisering</b>	2014-2020 <b>20%</b> mindre energi i jämförbart bestånd	till och med 2019 <b>19%</b> mindre energi	Energiförbrukningen har minskat med 19 procent sedan 2014, varav 4 procent är hänförligt till 2019. Målet för energibesparing bedöms uppnås 2020.
<b>Grön finansiering</b>	Bolaget strävar efter att på lång sikt finansiera alla gröna tillgångar med gröna obligationer eller gröna banklån.	2019 <b>27%</b>	27 procent av avtalad finansiering utgörs av gröna obligationer och gröna banklån.
<b>Gröna hyresavtal</b>	2019 <b>115 st</b>	2019 <b>95 st</b>	Under 2019 har 95 nya gröna hyresavtal tecknats. Gröna hyresavtal erbjuds som standard för nya hyresgäster.
<b>Miljöcertifiering</b>	Mål 2020 <b>50%</b> Mål 2025 100%	till och med 2019 <b>28%</b>	28 procent av fastigheterna var miljöcertifierade vid utgången av 2019 och arbetet pågår enligt plan.

## Operationella mål

	Mål	Utfall	Kommentar
<b>Årlig hyresökning</b>	Ökning per år <b>3%</b> i jämförbart bestånd	2019 <b>5%</b>	Ökade hyror på våra marknader och ett bra omförhandlingsresultat bidrog till ökningen.
<b>Totalavkastning</b>	2019 <b>10,3%</b>	2019 <b>9,9%</b>	Totalavkastningen enligt MSCI för förvaltningsfastigheter ligger i nivå med branschsnittet.
<b>Nöjd-kund-index (NKI)</b>	2019 <b>73</b>	2019 <b>75</b>	Ett resultat av vårt arbete med långsiktigt relationsbyggande och en aktiv dialog med kunder och intressenter.
<b>Nöjd-medarbetar-index (NMI)</b>	2019 <b>7,8</b>	2019 <b>7,7</b>	Utfallet av undersökningen visar att vi har nöjda medarbetare.

# ■ KUNGSLEDEN SOM INVESTERING





# 5 SKÄL ATT INVESTERA I KUNGSLEDEN

1

## Vi står stadigt

Kungsleden har en stark finansiell ställning med god intjäningsförmåga, låg belåningsgrad, hög soliditet och hög räntetäckningsgrad. 2019 erhöll vi ratingen Investment Grade med stabila utsikter av ratinginstitutet Moody's.

2

## Vi tänker längre

Vårt fastighetsbestånd består i huvudsak av kontorsfastigheter. Nästan 90 procent finns i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås och en stor del av fastigheterna är samlade i kluster. På så sätt har vi möjlighet att ytterligare anpassa och förbättra vårt erbjudande utifrån våra hyresgästers behov och ta en aktiv roll i utvecklingen av hela områden. Vi arbetar hela tiden med att bygga relationer både i och utanför våra fastigheter och är långsiktiga i vårt ägande.

3

## Vi investerar för framtiden

Vi verkar för att kontinuerligt utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter. Materialval, klimatanpassningar och en levande stadsmiljö är olika hållbarhetsaspekter vi har med oss i arbetet. De investeringar vi gör ökar kvalitet och attraktionskraft samt förbättrar kassaflödet. Detta medför också ett ökat värde för beståndet.

4

## Vi håller över tid

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i alla delar av vår affärsverksamhet och avgörande för hur vi når Kungsledens vision om att skapa attraktiva och hållbara arbetsplatser som inspirerar människor. Arbetet handlar lika mycket om att minska vårt klimatavtryck genom bland annat optimerad energianvändning och gröna hyresavtal, som att attrahera nya medarbetare. Som arbetsgivare har vi ett aktivt pågående arbete för att främja mångfald, jämställdhet och kompetensutveckling.

5

## Vi ger god avkastning

Kungsledens policy är att utdelningen ska öka i takt med förvaltningsresultatet. De senaste fem åren har den totala utdelningen ökat med 16,2 procent per år och aktiens direktavkastning har uppgått till 3,4 procent. Aktiens totalavkastning har i genomsnitt uppgått till 18,4 procent de senaste fem åren.



# AKTIEN

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar en röst. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Aktiekapitalet uppgår till 91 001 376 kronor.

## Ägare och ägarstruktur

De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 39,5 procent (36,1) av kapital och röster. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde per den 31 december 2019 55,7 procent av aktiekapitalet (58,5). Det utländska aktieägandet uppgick vid årets slut till 44,3 procent (41,5). Antalet aktieägare per den 31 december 2019 uppgick till 20 488 (20 172).

## Omsättning och handel

Den genomsnittliga dagsomsättningen av Kungsledens aktie uppgick till 0,8 (1,0) miljoner

aktier. Totalt omsattes 197,6 miljoner aktier (226,6) under 2019 till ett sammanlagt värde av 15,7 miljarder kronor (14,1). Aktien handlades på flera olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 49 procent av omsättningen.

## Utvecklingen under året

Under året har Kungsledens aktie ökat med 56,4 procent. OMX Stockholm PI ökade med 29,6 procent och OMX Stockholm Real Estate PI ökade med 59,2 procent. Sista betalkurs per den 31 december 2019 var 98,40 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 21,5 miljarder kronor.

## Avkastning

Totalavkastningen under året uppgick till 60,3 procent. Direktavkastningen per den 31 december uppgick till 2,6 procent baserat på

av styrelsen föreslagen, utdelning för 2019 om 2,60 kronor per aktie. Högsta stängningskurs för aktien under 2019 var 99,40 kronor den 23 december och lägsta stängningskurs var 62,30 kronor den 2 januari 2019.

## Utdelning och utdelningspolicy

Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2019 ökade förvaltningsresultatet med 5 procent. Detta gör att styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,60 kronor per aktie för 2019, att jämföra med de 2,40 kronor per aktie som utdelades för föregående år

### Analytiker som följer Kungsleden

#### ABG Sundal Collier

Tobias Kaj

#### Carnegie

Fredric Cyon

Erik Granström

#### Danske Bank

Philip Hallberg

#### DnB

Simen R. Mortensen

Niklas Wetterling

#### Green Street Advisors

Peter Papadakos

#### Handelsbanken

Johan Edberg

#### Kempen

Robert Woerdeman

#### Kepler Cheuvreux

Jan Ihrfelt

#### Nordea

Niclas Höglund

#### Pareto Securities

Markus Henriksson

#### SEB Enskilda

Stefan Andersson



### Snabbfakta

#### Handelsplats:

Nasdaq Stockholm, Large Cap

#### Segment/sektor:

Financials/Real Estate

#### Aktieslag:

Stamaktier

#### Börsvärde per 31 december 2019:

21,5 Mdr

#### ISIN kod: SE0000549412

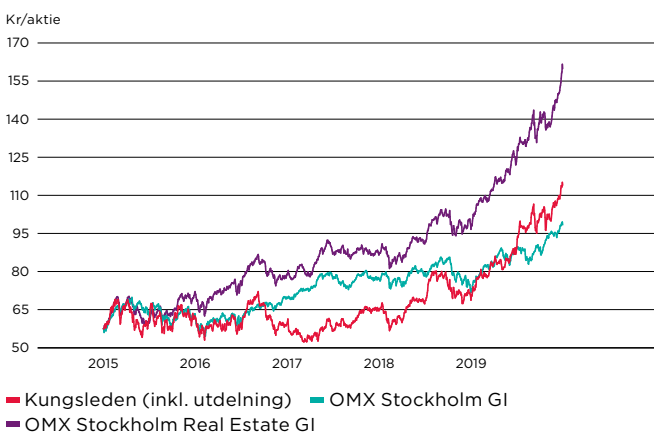
#### Tickerkoder

Nasdaq: KLED

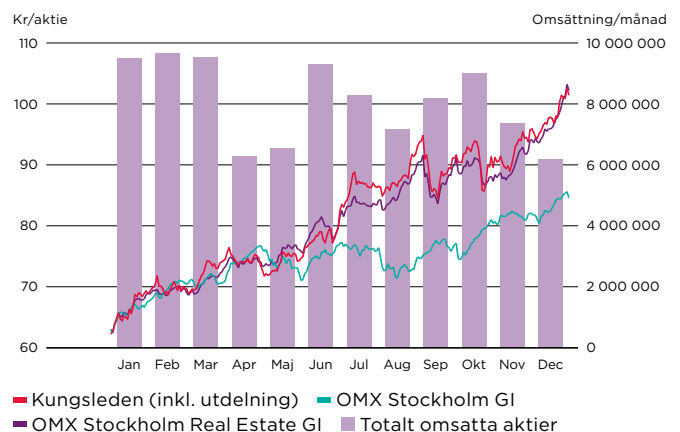
Bloomberg: KLED SS

Reuters: KLED ST

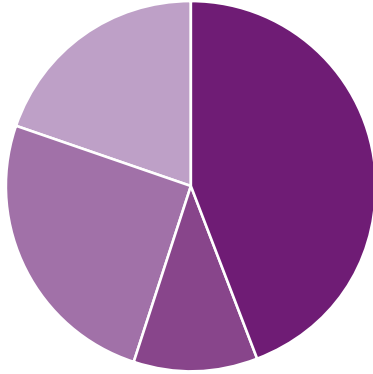
### Aktiens totalavkastning 2015-2019, index



### Aktiens totalavkastning 2019, index



## Ägarkategorier per den 31 december 2019



- Utländska ägare 44,3%
- Fondbolag 10,8%
- Övriga juridiska ägare 25,4%
- Fysiska ägare 19,5%

Svenska  
ägare: 55,7%

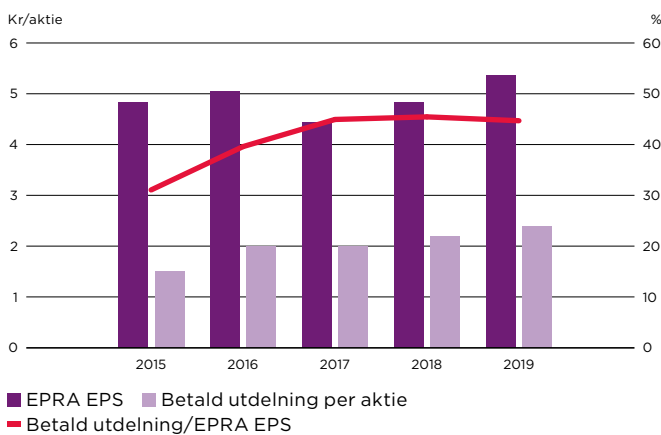
## Aktieägare per den 31 december 2019

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 637 781	14,5
BlackRock	10 923 681	5,0
APG Asset Management	7 957 592	3,6
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Vanguard	6 534 259	3,0
Norges Bank	5 448 289	2,5
BMO Global Asset Management	5 314 483	2,4
Handelsbanken Fonder	5 050 000	2,3
Catella Fonder	3 436 093	1,6
Nordea Fonder	3 161 210	1,4
<b>10 största ägarna</b>	<b>86 214 185</b>	<b>39,5</b>
Utländska aktieägare, övriga	57 504 458	26,3
Svenska aktieägare, övriga	74 684 659	34,2
<b>Totalt</b>	<b>218 403 302</b>	<b>100,0</b>

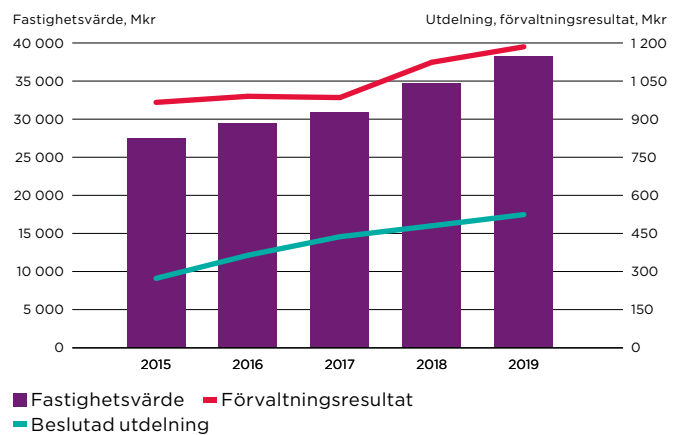
## Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2019	2018
Betald utdelning, kr	2,40	2,20
Aktiens totalavkastning, %	60,3	9,4
Aktiens direktavkastning, %	2,6	3,8
Förvaltningsresultat, kr	5,43	5,15
Periodens resultat, kr	10,28	9,41
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,37	4,84
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	91,94	81,01
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	89,61	79,66
Eget kapital, kr	80,07	72,19
Börskurs, kr	98,40	62,90

## EPRA EPS och utdelning per aktie

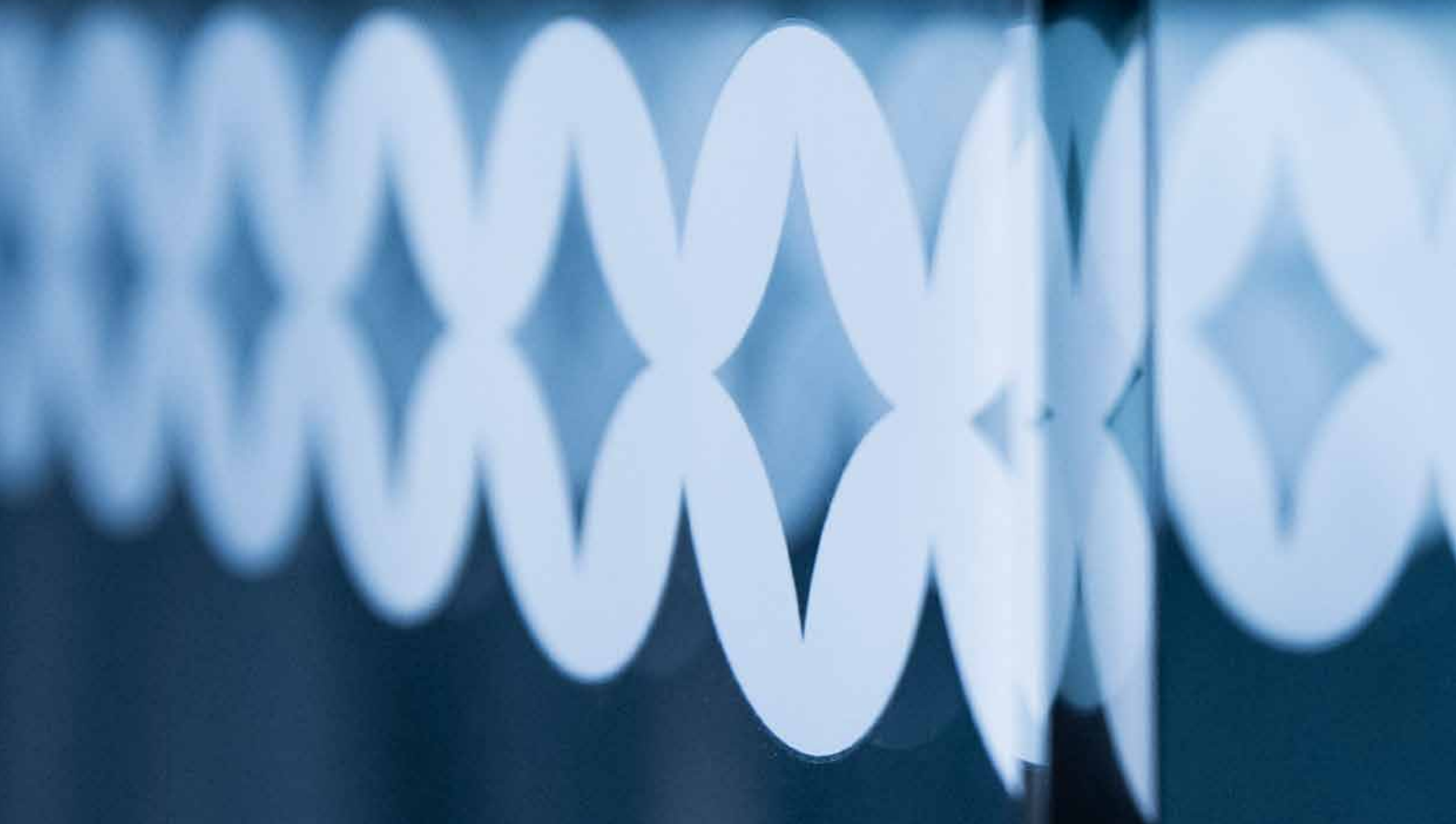


## Fastighetsvärde, förvaltningsresultat och utdelning





# MARKNAD OCH OMVÄRLD







# MARKNADSÖVERBLICK

KÄLLA: CUSHMAN & WAKEFIELD

God ekonomisk tillväxt och fortsatt låga räntor gjorde fastighetsbranschen till Stockholmsbörsens vinnare 2019. Glädjeyran kan dock snart vara över, då konjunkturen väntas stagnera och den globala ekonomin har flertalet orosmoment att förhålla sig till.

Under 2019 bromsade den starka tillväxten i den globala ekonomin in. Avmattningen var dock varken dramatisk eller unik och konjunkturen bedöms framöver återgå till de historiskt genomsnittliga nivåerna. Handelskonflikten mellan USA och Kina, Storbritanniens utträde ur EU och en ökad spänning mellan USA och Iran riskerar dock att orsaka kraftigt negativa effekter på den globala ekonomin. Risken för en eskalerad avmattning i världsekonomin har ökat. Som en konsekvens av det oroliga läget på marknaden förväntas framöver en fortsatt expansiv penningpolitik i Europa. Förutsättningar för god tillväxt finns med avseende på det låga ränteläget samt gynnsamma kreditvillkor.

Den svenska ekonomin påverkades av stagnationen och är nu inne i en lugnare fas. Under 2019 var likväl konjunkturen fortsatt stark, dock lägre än tidigare prognosticerat. En oväntat svag utveckling på arbetsmarknaden märktes av och sysselsättningsgraden föll något från en historiskt hög nivå. Trots detta är fortfarande den ekonomiska aktivitetsnivån högre än normalt och Riksbanken beslutade i december att höja reporäntan till 0,00 procent i början av januari.

## Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden under 2019 slog tidigare rekordnoteringar och fastighetssektorn var börsens stora vinnare vid årets slut. Detta främst till följd av det låga ränteläget med en historiskt stor skillnad mellan den svenska 10-åriga statsobligationsräntan och avkastningskraven för fastigheter. Det finns även god tillgång till kapital vilket främjar köpkraften.

Osäkerhetsfaktorerna i världsekonomin har tillsammans med Sveriges stabila geopolitiska klimat och svaga krona ökat attraktiviteten för att investera i svenska fastigheter. Intresset hos utländska investerare är fortsatt högt och under 2019 stod utländska investerare för cirka 30 procent av den totala transaktionsvolymen.

## Kungsledens fastighetskluster

Urbanisering är en global megatrend som

märks av även i Sverige där befolkningen alltmer koncentreras till stor- och regionstäderna. I de städer där Kungsleden har majoriteten av sina fastigheter noteras en hög befolkningstillväxt. Detta innebär en ökad efterfrågan på fastigheter för att kunna tillgodose det stigande behovet av bostäder, samhällsservice och arbetsplatser.

Det har visat sig finnas tydliga fördelar för de fastighetsägare som innehar ett större bestånd på en delmarknad. I många fall erbjuds möjligheter att vara med och påverka utvecklingen av närområdet för att öka dess attraktivitet. Vidare möjliggör ett större kluster en högre servicegrad till hyresgästerna, som ofta möter nya behov i sina verksamheter och behöver anpassa sina lokaler avseende yta och utformning.

## Stockholm

Stockholms kontorsmarknad har under de senaste åren uppvisat kraftigt stigande hyresnivåer, framför allt i de centrala lägena. Nuvarande vakansnivåer är dessutom historiskt låga. Till följd av detta är det många nuvarande kontrakt som har en stor potential vid kommande omförhandlingar. Utöver en stabil sysselsättningsutveckling i närmare tio års tid, har marknaden efterfrågeöverskott sedan länge även drivits av tidigare års konvertering av kontorsfastigheter till hotell och bostäder samt ett lågt nettotillskott av kontorsyta.

De rådande marknadsförutsättningarna har lett till ett skapande av trender inom tyeffektivering, i form av exempelvis co-working och aktivitetsbaserat arbetssätt. Företag utvärderar dessutom sina kontorskostnader genom att fokusera på nya nyckeltal, så som kostnad per arbetsplats istället för kvadratmeterhyra. Då det finns ett flertal nyligen avslutade, pågående och planerade infrastrukturprojekt för förbättrad kommunikation till attraktiva närförorter, söker allt fler hyresgäster efter lokaler i dessa lägen. Denna trend förväntas växa under 2020.

## Göteborg

Fastighetsmarknaden i Göteborg har under ett flertal år präglats av ett relativt lågt nettotillskott av kontorsytor samt en låg vakansgrad. Nyproduktionstakten av kontorsfastigheter ökade kraftigt under 2019 och fram till 2022 förväntas flertalet projekt färdigställas och tillföra ytterligare mer än 300 000 kvm kontorsyta till marknaden. Det kraftiga utbudet som väntas nå marknaden under kommande

år bedöms främst resultera i en stigande vakansgrad för den äldre delen av beståndet eller på delmarknader där utbudet av service och kommunikationer är bristfälligt.

Attraktiviteten hos de sekundära områdena har stärkts även i Göteborg. I Mölndal planeras byggnation av ett flertal nya kontorshus, bland annat ett 17 våningar högt hus vid Mölndalsbro innehållandes 40 000 kvm kontorsyta. I Högsbo tas nu planer fram för Dag Hammarskjöldsleden med fokus på att omvandla gatan till en framtida boulevard omgiven av bostäder, kontor, service och handel.

## Malmö

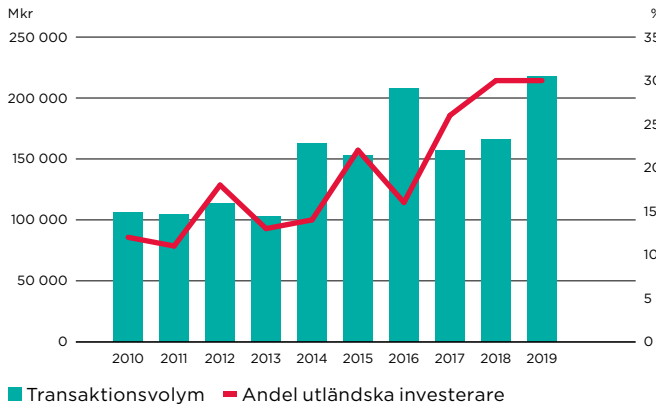
Malmö är en välmående stad med en befolkningstillväxt och ett nyföretagande som är starkare än snittet för riket. Kontorsbyggnaderna ökade i Malmö år 2012 och har sedan dess legat på en hög nivå. Under senare år har det traditionella CBD tappat dragningskraft och de högsta hyrorna återfinns idag i nybyggnadsområden, som exempelvis Hyllie och Universitetsholmen. Hyllie erbjuder nybyggda kontor, goda allmänna kommunikationer till både centrala Malmö och Kastrup samt närhet till Öresundsregionen och Köpenhamn – samtliga viktiga framgångsfaktorer på dagens marknad. På Malmös kontorsmarknad råder en god balans mellan utbud och efterfrågan, till följd av ett stabilt nytillskott av nya kontorsytor. Hyresutvecklingen för kontor har varit stadigt positiv sedan flera år tillbaka. Vakansgraderna har sjunkit men är fortsatt något högre än i Göteborg och Stockholm.

## Västerås

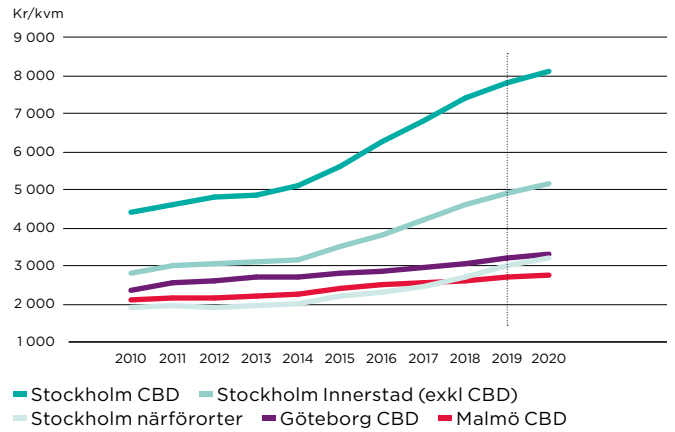
Västerås har sedan lång tid tillbaka haft en stadig befolkningstillväxt och i staden genomförs stora satsningar inom stadsutveckling. I stadskärnan ska framför allt en omvandling av industrimark bidra till förtätning med kontor, bostäder, service och arbetsplatser. I Västerås har de sedan länge stabila kontorshyrorna stigit på senare tid och stadens kontorsmarknad uppvisar nu en rekordlåg vakansgrad.

I likhet med flera andra regionstäder finns en stark efterfrågan i Västerås på moderna kontor i lägen med hög servicegrad och goda kollektiva kommunikationer. Ofta använder hyresgästerna sina moderna kontorslokaler som ett sätt att profilera sig på orten. De kan därmed tänka sig att betala en hyresnivå för dessa lokaler, som möjliggör god lönsamhet för fastighetsägaren vid genomförande av nyproduktions- eller större renoveringsprojekt.

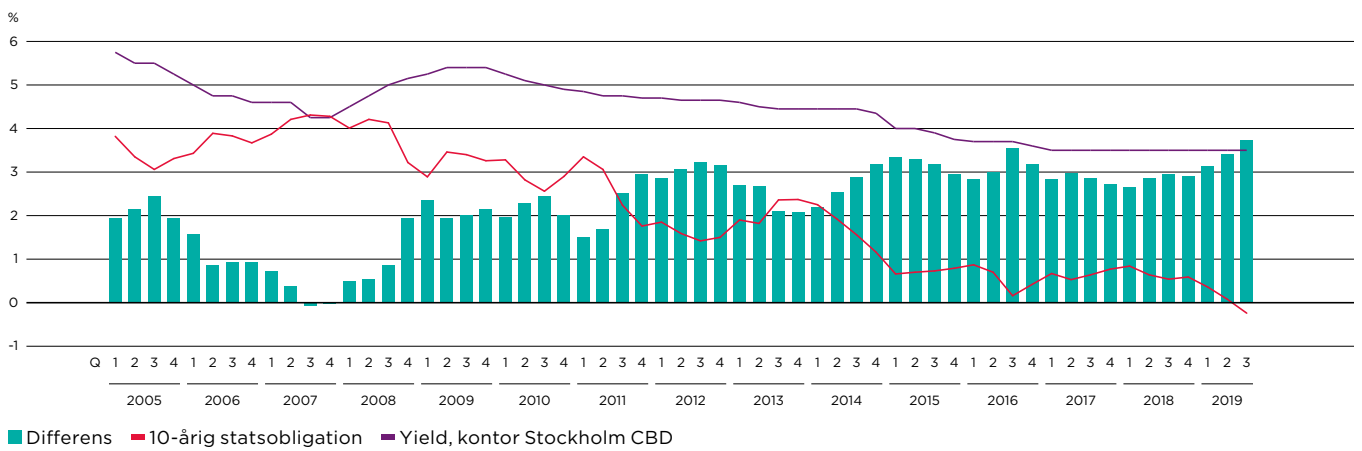
**Transaktionsvolym Sverige 2010-2019**



**Marknadshyror kontor**



**Yieldspread - kontor Stockholm CBD vs. 10 årig statsobligation**



**Riket**

Befolkningsstillväxt*	1,1%
Befolkning i arbetsför ålder	57%
Sysselsättningsgrad	93%
Nyföretagande**	11,6

**Stockholm**

Befolkningsstillväxt*	1,9%
Befolkning i arbetsför ålder	63%
Sysselsättningsgrad	94%
Nyföretagande**	18,1

**Västerås**

Befolkningsstillväxt*	1,3%
Befolkning i arbetsför ålder	57%
Sysselsättningsgrad	92%
Nyföretagande**	10,4

**Göteborg**

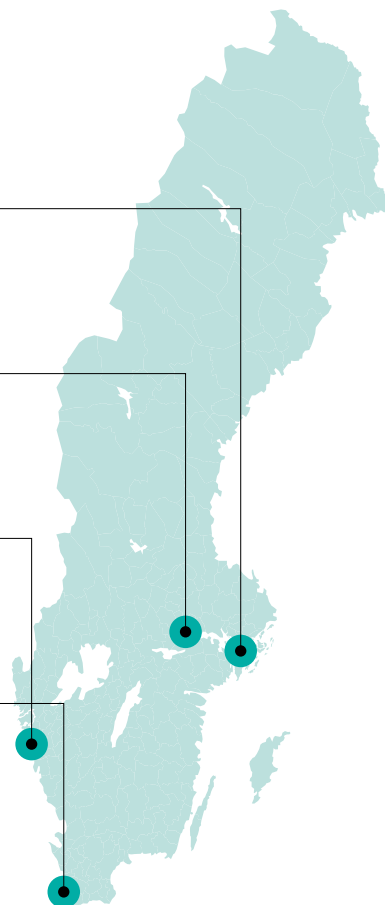
Befolkningsstillväxt*	1,5%
Befolkning i arbetsför ålder	63%
Sysselsättningsgrad	93%
Nyföretagande**	12,7

**Malmö**

Befolkningsstillväxt*	1,9%
Befolkning i arbetsför ålder	62%
Sysselsättningsgrad	86%
Nyföretagande**	13,7

\* årligt genomsnitt sedan slutet av 2008.

\*\* antalet nya företag per 1 000 invånare.



# ■ VERK- SAMHETEN

VI BIDRAR  
TILL DIN AFFÄR

Vi delar med oss av vår kunskap

---

Vi ser ditt företag och dina utmaningar  
och hittar sätt för att lösa dina problem

---

Vi inspirerar och levererar det lilla extra



FÖR ATT UNDERLÄTTA  
DIN ARBETSDAG

jobba... dig lösa... den...  
vecklo tjänster som är renklar...  
att för att göra skillnad...  
där vi vågar vi prova ny...

# VÅRA KUNDER

I Kungsledens 209 fastigheter spenderar tiotusentals människor sin arbetsdag. Vare sig det handlar om internationella koncerner, offentlig verksamhet, tillverkningsindustri, restauranger eller start-ups drivs vi av att stärka deras konkurrenskraft med inspirerande och hållbara arbetsmiljöer och platser. Med nyfikenhet och lyhördhet sätter vi kundens existerande och framtida behov i centrum i allt vi gör.

## Varierad och stabil kundmix

Våra hyresgäster representerar en stor mängd branscher med många starka varumärken. Många verkar i den offentliga sektorn. Vi hade i slutet av 2019 hyresavtal med cirka 1 500 kunder. De tio största stod för 23 procent av hyresvärdet och offentlig verksamhet stod för 15 procent. Avtalen har en bra mix av avtalslängder och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 4,0 år. Bland det drygt 50-talet kunder som valt att placera sitt svenska

eller globala huvudkontor i våra fastigheter finns exempelvis ABB AB, ICA Fastigheter AB, Nly Scandinavia AB (Nelly), Doer AB, Tullverket, SMHI och Attendo.

## Allt nöjdare kunder

Vi sätter alltid kunden i centrum och har ambitionen att ständigt överträffa förväntningarna. Det handlar om en djup förståelse för hyresgästens behov och att aktivt erbjuda rätt typ av lokal i rätt läge och med de rätta tjänsterna runt omkring.

För att kunna utveckla vårt arbetssätt och kunderbjudande i rätt riktning genomför vi varje år en nöjd-kund-undersökning (NKI). Vi får allt nöjdare kunder och indexet för 2019 blev 75, vilket är en kraftig ökning från 2018 (71). Särskilt höga omdömen fick våra kunders kontaktpersoner; 87 på bemötande och 80 på tillgänglighet. Här presterar vi bättre än branschsnittet. Detta ser vi som ett kvitto på att vårt arbete med långsiktigt relationsbyggande och vår aktiva dialog med kunder och intressenter ger resultat.

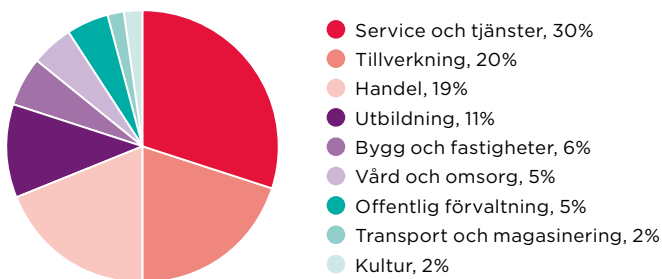
## Läge, flexibilitet och hållbarhet på agendan

Dagens samhälle och arbetsliv förändras i en allt snabbare takt. Samtidigt hårdnar konkurrensen om de bästa medarbetarna. Våra kunder ställer därför högre krav på oss när det kommer till läge, flexibilitet och servicenivå. Detta märks tydligt, bland annat genom en ökad efterfrågan på de serviceerbjudanden vi har inom co-working och andra typer av helhetskoncept.

Precis som vi lägger våra kunder stor vikt vid hållbarhetsfrågor. Bland annat växer intresset för Kungsledens kunderbjudande "Nyckelfärdiga lokaler på 3 minuter" som erbjuder ett stort mått av flexibilitet och ett för kunden ansvarsfullt lokalval då kontoren till 80 procent är hållbara genom bland annat återbruk av inredningen. Vår ambition är också att göra betydande satsningar för framtiden – något som påverkar och sporrar oss i egenskap av långsiktig fastighetsägare och proaktiv samarbetspartner.

Kungsledens kluster		Utnyrningsbar yta, kvm	Bokfört värde, Mdkr
Stockholm	Kista City	146 000	4,5
	Stockholm City Öst	85 000	4,0
	Danderyd Kontor	100 000	3,2
	Stockholm City Väst	40 000	2,3
	Västberga	38 000	0,5
Göteborg	Högsbo	109 000	1,3
	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,5
Malmö	Hyllie	48 000	1,3
	Fosie	53 000	0,7
Västerås	Västerås City	153 000	3,9
	Finnslätten	237 000	2,0
Övriga Sverige	Östersund Stad	79 000	1,3

## Hyresgäster per bransch



Kungsledens hyresgäster är allt från internationella storföretag till offentliga verksamheter och unga spjutspetsföretag inom en mängd olika branscher. De största branscherna är service och tjänster (30 procent) samt tillverkning (20 procent), men även flertalet andra branscher finns representerade och spridningen är stor.

## Största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	259	4,2
Försäkringskassan	53	4,7
Biz Apartments	41	8,6
ICA	38	2,4
Västerås Kommun	37	5,3
Stockholms Stad	27	4,6
ÅF	27	3,5
Westinghouse Electric Sweden	24	1,0
Tullverket	22	3,7
SMHI	21	10,9
<b>10 största hyresgäster</b>	<b>550</b>	<b>4,6</b>
Övriga	1 864	3,8
<b>Samtliga avtal</b>	<b>2 414</b>	<b>4,0</b>



## Vår kund | Arkipelagen som växer



Från 28 till över 400 rum. Arkipelagen är kontorshotellskedjan som under lång tid har växt tillsammans med Kungsleden i Göteborg.

– Vi har växt varje år som vi funnits. Och det är ofta snabba puckar när vi vill utöka. Därför behöver vi en fastighetsägare som är snabb och enkel att ha och göra med, säger Daniel Carlsson, vd på Arkipelagen.

När Arkipelagen etablerade sig som kontorshotell för drygt 15 år sedan var det i lokaler i Sisjön. Mer än femton år senare finns företaget på ytterligare två platser i Göteborgsområdet – men är också kvar i fastigheten i Sisjön.

– Det är en relativt stor fastighet. Och vi har varit så lyckosamma att det har funnits utbyggnadsmöjligheter åt fyra håll nästan hela tiden, säger Daniel Carlsson.

Arkipelagens erbjudande sammanfattar Daniel Carlsson som att göra "allt sånt som stärker företagen men de inte riktigt att har tid att göra själva."

– Många företag kämpar för att attrahera personal. Då gäller det att finnas i ett sammanhang där folk vill vara. Det kan vi bidra till. Vi vill skapa energi i våra kunders företag och tar bort allt brus för dem så de kan fokusera på det som är viktigt för dem.

Förutom tjänster som reception, catering och tillgång till konferensrum arrangerar Arkipelagen sociala möten som månadsluncher, middagar, tennis- och golfturneringar – men också kunskaps- och inspirationsföreläsningar. Hos Arkipelagen hyr idag ungefär 270 stycken företag kontor.

– En förutsättning för att vi kunnat expandera till den storlek vi har idag är att det går smidigt att teckna nya kontrakt. Kungsleden och vi känner varandra så bra att vi i princip kan sätta upp kontrakt över telefon och så är det klart. Det gör mitt liv mycket lättare, säger Daniel Carlsson.

Att allt fungerar i fastigheten är också affärskritiskt för Arkipelagen. När något händer är det viktigt att problemen kan lösas snabbt.

– Vi behöver en fastighetsägare som är lyhörd. När Kungsleden får ett samtal från oss är det resultatet av att vi kanske får 30 samtal från våra kunder. Men Kungsleden har bra servicepersonal som ser till att få saker gjorda. Så att vi kan fortsätta att se till att våra kunder har vad de behöver för att göra stordåd.





# KUNDNÄRA FÖRVALTNING

Vi finns nära våra kunder och fastigheter. På tio kontor jobbar 83 personer lösningsorienterat och långsiktigt med att förvalta och utveckla våra lokaler och inspirerande mötesplatser. Att hyra lokaler hos Kungsleden ska vara en upplevelse utöver det vanliga. I samarbete med våra hyresgäster tar vi fram nya kunderbudanden och anpassade lösningar – allt för att underlätta deras vardag och bidra till deras affär och hållbarhetsarbete.

## Kundnära med egen driftorganisation

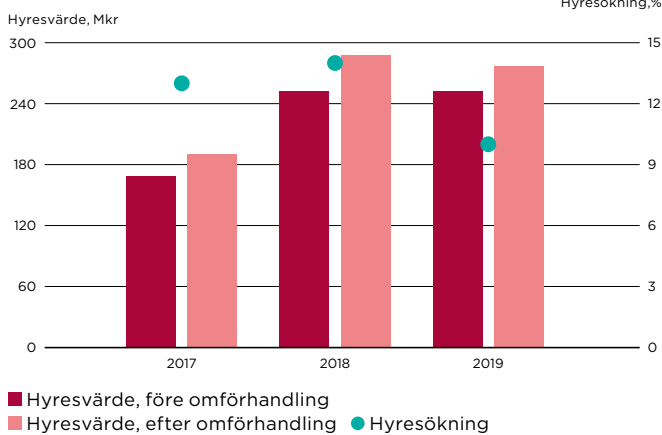
Kungsledens förvaltningsorganisation består av tre regioner med kontor på tio strategiska platser. Våra lokala team har stor kunskap om fastigheterna, kännedom kring de lokala marknaderna och insikter i både befintliga och potentiella kunders behov.

Under hösten 2019 påbörjades rekryteringen av Kungsledens egen driftorganisation i Stockholm, Göteborg och Malmö. Det var ett naturligt steg för oss i vår långsiktiga strategi att komma närmare kunderna, men också ett sätt att optimera och få ner driftkostnaderna. 13 nya medarbetare har rekryterats och processen fortsätter under 2020.

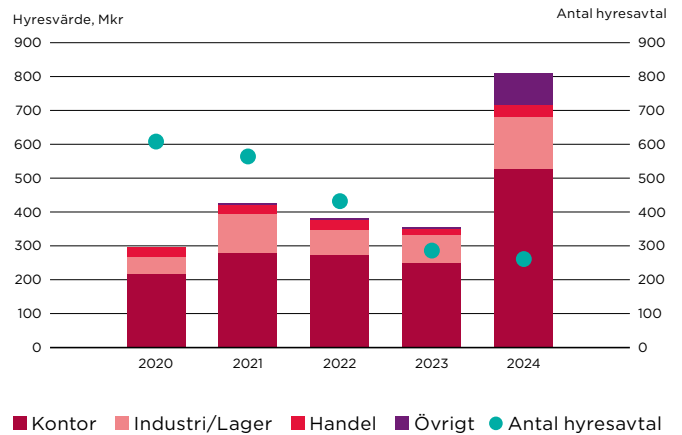
## Klusterstrategin bidrar till attraktiva och hållbara platser

Sedan några år har vi strategiskt samlat våra fastigheter i så kallade kluster, det vill säga eftertraktade platser med bra läge och goda kommunikationer. Klustren gör att vi som fastighetsägare kan vara med och driva utvecklingen i hela områden, bland annat vad gäller miljösatningar, infrastruktur, serviceutbud och utemiljöer. Våra kluster ger oss också utrymme till en effektivare förvaltning och en mer hållbar drift, samt möjlighet att bredda och anpassa vårt utbud av lokaler.

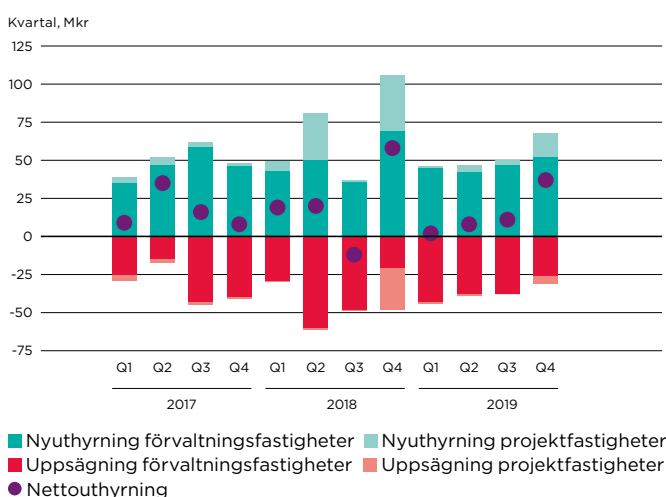
Hyresvärde före och efter omförhandling



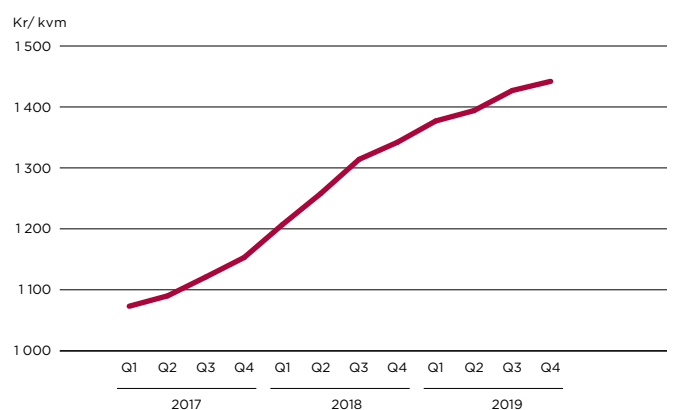
Hyresavtal förallostruktur, förvaltningsfastigheter



Nettouthyrning per kvartal



Snitthyra per kvartal, förvaltningsfastigheter





## KUNDNÄRA FÖRVALTNING (FORTS.)

### Klimatsmart ägande och förvaltning

Med ett effektivt underhåll och smarta investeringar säkerställer vi att våra fastigheter är av den kvalitet och kapacitet som främjar långsiktighet och hållbarhet. Vi arbetar även för att successivt minska verksamhetens energianvändning och koldioxidutsläppen överlag. Gröna hyresavtal är en naturlig del av vårt kunderbjudande och genom dem kan vi föra en dialog med våra hyresgäster kring minskad klimatbelastning. Avtalen innehåller åtaganden för att främja klimatsmarta lokaler som bland annat energieffektivisering men även cykelpendling och kollektivt resande.

### Utveckling av kunderbjudanden och investeringar

Vi skapar inspirerande arbetsplatser och utvecklar proaktivt nya erbjudanden och tjänster för att möta kundernas vitt skiftande behov. I samband med nyuthyrningar och omförhandlingar genomför vi hyresgästanpassningar och investeringar av varierande omfattning – allt från mindre moderniseringar eller ändringar av planlösningar till mer omfattande ombyggnationer. I och med att kraven ökar på kundanspassning, hållbarhet och flexibilitet ökar också kraven på oss som fastighetsägare. Vi behöver vara lyhörda och ha god genomförandekraft i bygg- och moderniseringsprojekt.

### Förlängda kundrelationer

Vi värnar om våra kunders varumärken, där attraktiva lokaler är en viktig del av det intryck som deras medarbetare, kunder och besökare får av verksamheten. Målet med ett aktivt och kundnära förvaltningsarbete är att behålla hyresgästen år efter år, även vid kundens förändrade behov. Inför utgången av ett hyresavtal och vid nya kundbehov under avtalstiden går vi tillsammans med hyresgästerna igenom möjligheter och lösningar för ett förnyat hyresavtal. Ett omförhandlat avtal – en förlängd kundrelation – är ett viktigt mått på framgång och i takt med att vårt fastighetsbestånd optimeras kan snitthyran höjas.

## Vår kund | En strålande lokal

Det expansiva röntgenföretaget Excillum hade mycket specifika krav när de letade större lokaler. De ville vara kvar i Kista, de ville ha en lastplats i anslutning till lokalen, de hade specifika krav på el och kyla – och golvet i lokalen var tvunget att tåla tung belastning.

– Eftersom vi arbetar med röntgenstrålning behöver vi skydd för våra medarbetare. Vi måste helt enkelt kunna placera en del av den teknik vi jobbar med i stora blyskåp, säger Björn Hansson, vd på Excillum, som hittade lokalen han sökte i Kista One.

Excillum bygger en ny sorts röntgenlampa med högre effekt som gör det möjligt att göra röntgenundersökningar snabbare och med bättre kvalitet. Inledningsvis används röntgenlampan framförallt i industriella applikationer och för forskning. På sikt är även den potentiella nyttan för sjukvården och patienter stor.

– Det handlar om den första stora förändringen av hur en röntgenkälla ser ut sen 1930-talet, konstaterar Björn Hansson.

Excillum är i tillväxt. Under de två senaste åren har företaget gått från 15 till 50 anställda, vilket inneburit ett behov av mer utrymme. I somras flyttade Excillum in i större och mer ändamålsenliga lokaler i Kista One.

– Vi har lokaler på två plan. På det övre har vi kontor, på det nedre



produktion och labb. Och en lastplats i direkt anslutning så vi kan skicka iväg våra produkter och ta emot material, säger Björn Hansson.

Att flytta in teknisk utrustning och bokstavligt talat blytungt strålskydd i de nya lokalerna krävde en del anpassning.

– Här har Kungsleden varit väldigt tillmötesgående, säger Björn Hansson. De har hjälpt oss med smarta anpassningar, något som är viktigt för oss eftersom vi växer och inte riktigt vet hur stora vi är om några år. Nu kan vi fortsätta att utveckla vår röntgenteknik och vårt företag.

Kista One ligger i direkt anslutning till Kista galleria. Vilket Björn Hansson kan konstatera inte är helt oviktigt för ett kunskapsintensivt företag som Excillum som är på en marknad där det är konkurrens om arbetskraften:

– Det är viktigt att vi kan vara kvar i Kista så att våra anställda slipper hitta nya resvägar. Med det nya läget är vi ännu mer centralt placerade, vilket också gör det lättare att till exempel göra ärenden. Vi har väldigt stor nytta av ett bra läge för att kunna vara en bra arbetsgivare.



# VÄRDESKAPANDE UTVECKLING OCH FÖRÄDLING

Kontinuerlig utveckling, förädling, modernisering och kund Anpassning av våra fastigheter är alla strategiska hörnstenar i Kungsledens verksamhet. I samtliga våra projekt arbetar vi också alltid utifrån en rad viktiga hållbarhetsaspekter – levande mötesplatser och stadsmiljöer, materialval och klimatanpassningar, samt inkludering och mångfald. För oss är det viktigt att bidra till en hållbar stadsutveckling, för där människor möts skapas värden för alla.

## Människan i centrum

Att ständigt utveckla och förbättra våra fastigheter och kluster är avgörande för Kungsledens värdetillväxt. De investeringar vi gör ökar kvaliteten och attraktionskraften i vårt bestånd och förbättrar kassaflödet. Att utveckla en fastighet kan inkludera allt från

nya serviceerbjudanden, mindre moderniseringar eller ändringar av planlösningar till omfattande ny- och ombyggnationer med helt nya koncept. Gemensamt för alla Kungsledens projekt, stora som små, är att vi låter mänskliga behov stå i centrum – i våra fastigheter ska man trivas och få inspiration.

## Samarbeten för hållbar lokal stadsutveckling

Fastighetsägarens roll och ansvar har växt sig allt större genom åren och blivit allt mer betydelsefull ur ett stadsutvecklingsperspektiv. Att kunna möta dagens och framtidens behov kräver inte bara engagemang och ett innovativt tänkande, utan även flexibilitet. Det handlar om att skapa värden både på kort och lång sikt för våra kunder och deras medarbetare, besökare, boende, företagare samt alla andra som befinner sig i området.

Vi på Kungsleden förstår att det behövs ett helhetsgrepp för att kunna finna lösningar som integrerar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet och att vi måste bidra till attraktiva miljöer även runt byggnaderna. Vi vet också att samarbete tar oss dit vi vill nå. Genom kontinuerlig dialog med lokala beslutsfattare och samarbeten med näringsliv, akademi och offentlig sektor samt de som bor och verkar i området har vi stora möjligheter att bidra till en värdeskapande stadsutveckling. Klustren Kista City, Stockholm City Öst och Finnslätten i Västerås är exempel på områden där vi deltar aktivt i lokala initiativ för att utveckla och ta ansvar för stadsmiljöerna genom både ett operativt och strategiskt arbete.

## Pågående och nya projekt

Förädlingen av Blästern 14 i Stockholm är

## Större pågående projekt

Fastighetsbeteckning	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Blästern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	2020 <sup>1</sup>	17 000	65	100	1 196	595	596
Eden by Kungsleden <sup>2</sup>	Kontor	Malmö	2021	7 900	25	54	67	350	24
Finnslätten 1 – del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	41	119	250 <sup>3</sup>	6
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	57	77	1 114	230	55
Rotterdam 1	Kontor	Stockholm	2021	21 300	61	65	1 018	225	59
B26 Mimer 5 – del av	Kontor	Västerås	2020	4 700	13	76	133	147	133
Karlslund 5:2 – del av <sup>2</sup>	Samhällsfastighet	Östersund	2020	3 300	13	100	115	145	115
Taktipinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	241	136	23
Oxelbergen 1:2 – del av	Kontor	Norrköping	2021	6 000	12	20	23	91	23
<b>Summa</b>				<b>122 200</b>	<b>299</b>		<b>4 026</b>	<b>2 169</b>	<b>1 007</b>

<sup>1</sup> Hotellet färdigställdes under Q2 2019. Kontorsdelen beräknas färdigställd under Q1 2020.

<sup>2</sup> Nybyggnation.

<sup>3</sup> Investeringsram – projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut.



ett av våra projekt som haft positiv inverkan på ett helt område. Här invigdes under våren designhotellet Blique by Nobis, som blivit en naturlig mötesplats och en oas mitt i Hagastaden. Här flyttade co-workingföretaget Conventum in i februari.

I Västerås blev projektet B26 färdigt för inflyttning vid årsskiftet 2019/2020. Det har kretsat kring att omvandla en tidigare vakant del av fastigheten Mimer 5 till ett innovativt co-workingkoncept som bidrar till nytt liv med rörelse i kvarteret.

Vi har dessutom utvecklat ett nytt kontorskoncept i fastigheten Oxelbergen 1:2 i Norrköping. Där utformas kontoren och mötesplatsen med individens välbefinnande i fokus och ska främja en aktiv, inspirerande och naturnära arbetsdag.

Under sommaren tecknades två stora hyresavtal för projektet Eden i Malmöstadensdelen

Hyllie. Det är vår första nybyggnation av kontor och byggnaden kommer att vara uppförd utifrån vårt koncept Symbiotic building som utgår från hörnstenarna hälsa, service, teknik och natur. Byggprojektet påbörjades under hösten och omfattar cirka 8 000 kvm.

I Östersund och fastigheten Karlslund 5:2 pågår bygget av nya häktes- och frivårdslokaler. Projektet omfattar drygt 3 300 kvm och beräknas vara klart våren 2020.

Utöver dessa pågår större utvecklingsprojekt i Stettin 6 och Rotterdam 1 i Stockholm City Öst, samt på Finnsletten i Västerås och åt SMHI i Norrköping. Därtill pågår planering av kommande större projekt i Kista och Stads-hagen i Stockholm.

#### Byggrätter och markanvisningar

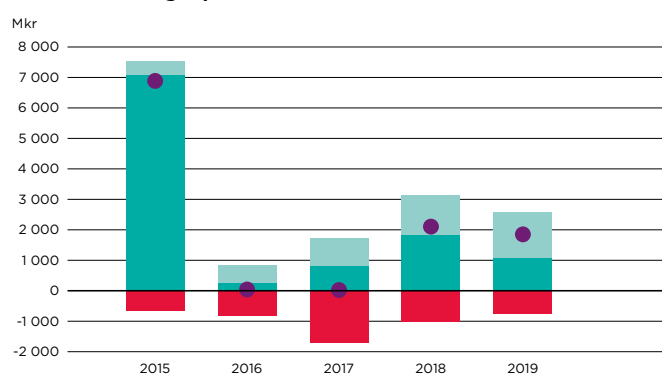
För att kunna genomföra beslutat investeringsprogram krävs en långsiktig bearbet-

ning och planering av framtida projektinvesteringar. Som en del av detta fortsätter vi vår utveckling av nya byggrätter med fokus på kommersiella ändamål både inom det befintliga beståndet och genom nya markanvisningar. Detaljplanprocesserna löper på och då dessa ofta tar lång tid strävar vi alltid efter att i mesta möjliga mån göra fastighetens ändamål flexibelt. På det sättet kan vi bättre möta marknadens framtida efterfrågan. Den största potentialen inom våra befintliga fastigheter finns i Kopparlunden och Finnsletten i Västerås. I dagsläget pågår arbetet med detaljplaner i nio fastigheter, som tillsammans utgör cirka 182 000 kvm bostadsbyggrätter och cirka 130 000 kvm kommersiella byggrätter. Merparten förväntas bli klara under 2020-2021. I dagsläget uppskattas vår pipeline av kommersiella projekt till 8 miljarder kronor.

#### Investeringsprogram

Mkr	2016	2017	2018	2019	Plan
					2020-2023
Utvecklingsprojekt	141	312	578	598	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	341	499	596	799	1 800
Underhållsinvesteringar	127	114	126	112	400
<b>Totala investeringar</b>	<b>609</b>	<b>925</b>	<b>1 300</b>	<b>1 509</b>	<b>4 000</b>

#### Nettoinvesteringar per år



■ Förvärv ■ Investering ■ Försäljning ● Nettoflöde

Typ	Detaljplan pågår	Detaljplan planeras
<b>Kommersiella byggrätter, kvm</b>		
Stockholm	15 000	121 500
Göteborg/Malmö	71 000	32 500
Mälardalen	44 000	64 000
<b>Bostadsbyggrätter, kvm</b>		
Stockholm	50 000	28 000
Göteborg/Malmö	39 000	28 000
Mälardalen	93 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>312 000</b>	<b>289 000</b>

# STRATEGISKA FÖRVÄRV OCH OPTIMERING

Förvärv och optimering av fastighetsbeståndet är en viktig del i Kungsledens affärsmodell. Vårt fokus är hållbara och attraktiva kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås där vi skapar stora och effektiva förvaltningsenheter. Hållbarhetsaspekten är central vid utvärdering av förvärvsobjekt och kunderna efterfrågar i allt högre utsträckning miljöcertifierade lokaler. Vi söker framför allt fastigheter som kompletterar befintliga kluster eller som möjliggör etableringen av nya i bra lägen med hög tillgänglighet. Minst halva fastighetsvärdet ska finnas i Stockholm och mer än 70 procent ska utgöras av kontor.

Vi följer fastighetsmarknadens utveckling noga. Genom att vara aktiva på både köp- och säljsidan får vi viktig marknadskännedom som bidrar i den interna värderingsprocessen. Vi analyserar och utvärderar investeringsmöjligheter löpande. Varje år görs en ortsanalys som inkluderar utvärdering av det egna beståndet i kombination med nationell tillväxtstatistik, prognostiserad hyresutveckling, likviditet i transaktionsmarknaden och kommunindex.

## Årets förvärv och försäljningar

Under året tecknades avtal om att sälja den vakanta fastigheten Mandelblomman 3 i Spånga. Försäljningspriset uppgick till

36 Mkr, en summa som översteg fastighetens bokförda värde med 20 procent. Fastigheten frånträdde i juli. Under 2019 förvärvades två fastigheter: Löpöglan 2, oexploaterad mark i Hyllie för vårt första nybyggnadsprojekt Eden samt Gladan 4, en modern kontorsfastighet som kompletterar vårt befintliga kluster Stockholm City Väst.

I enlighet med tidigare tecknat avtal tillträdde vi i januari sista delen av kvarteret Tändstickan i Göteborg (Kallebäck 2:11). I januari frånträdde också 15 handels- och kontorsfastigheter i Eskilstuna, vilket innebär att vi nu inte har något innehav i kommunen.

## Fastighetsförvärv 2019

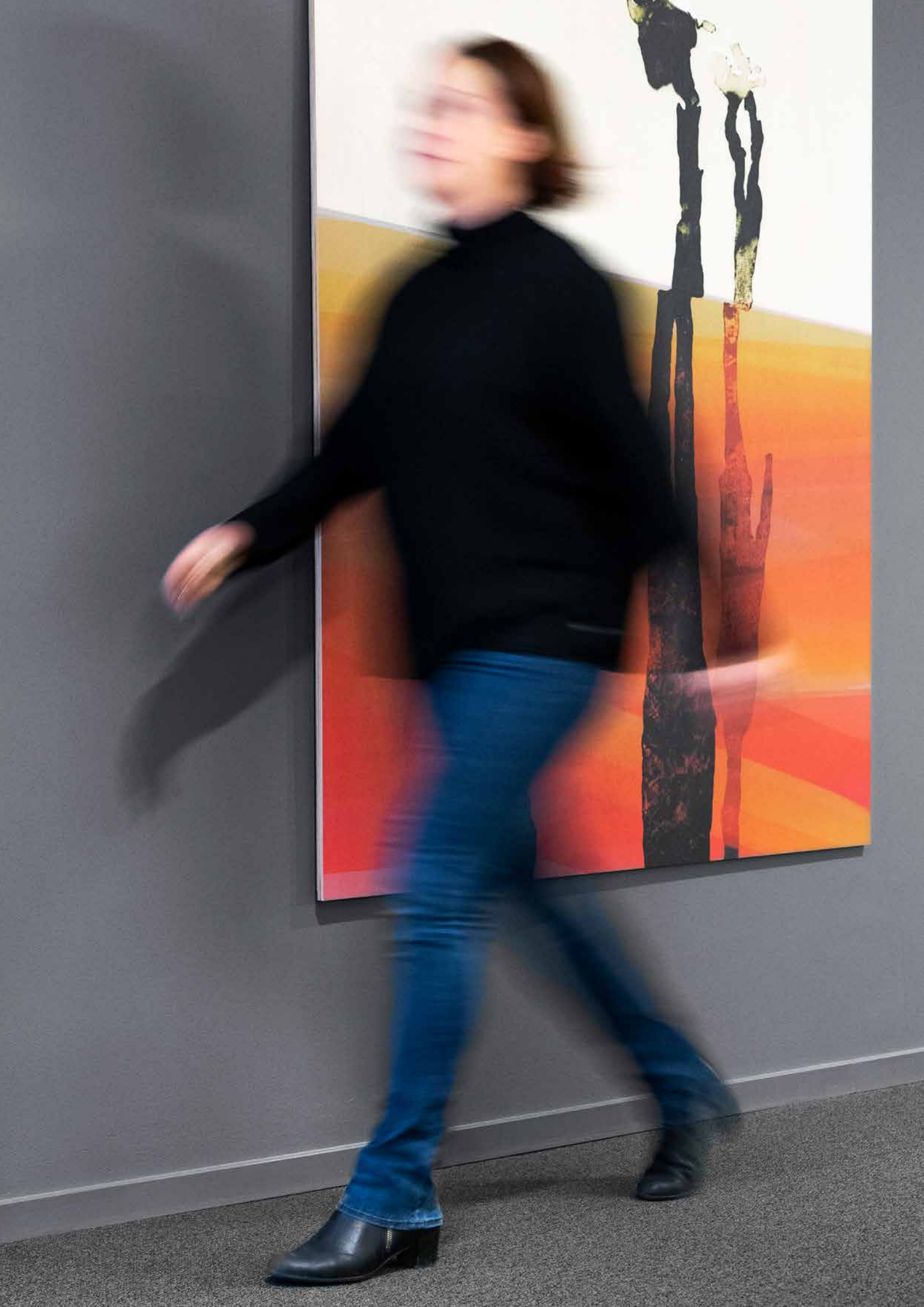
Fastighet	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Löpöglan 2	Malmö	Mark för kontor	7 900
Gladan 4	Stockholm	Kontor	7 547

## Fastighetsförsäljningar 2019

Fastighet	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Mandelblomman 3	Stockholm	Övrigt	1 813







# VÅRA FASTIGHETER

Kungsleden vill bidra till ett stimulerande arbetsliv och hållbara platser. Genom att utveckla och förvalta attraktiva och funktionella fastigheter skapar vi möjligheter för människor att få en bättre vardag. Vi koncentrerar oss i huvudsak på kontor i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter, och har Stockholm som vår största marknad. Då många av Kungsledens fastigheter är samlade i kluster kan vi vara med och driva utvecklingen av hela områden.

## Kontor i prioriterade tillväxtmarknader

Kungsleden äger 209 fastigheter till ett bokfört värde om 38 310 Mkr. 87 procent av beståndet finns i någon av våra fyra prioriterade tillväxtmarknader; Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. 75 procent av fastighetsvärdet utgör kontor och 69 procent av värdet finns i något av bolagets tolv kluster.

Under de senaste åren har vi satsat på att optimera vårt bestånd och höja kvaliteten på vår portfölj. Idag har Kungsleden ett färre antal

fastigheter med en högre snitthyra per kvadratmeter och med ett högre fastighetsvärde. Vi har sålt en större andel fastigheter i icke prioriterade kommuner och gjort förvärv inom våra fyra tillväxtmarknader. Samtidigt har investeringsvolymen ökat i befintliga fastigheter. Andelen kontor har ökat stadigt – från 71 procent av fastighetsvärdet till 75 procent under de senaste tre åren. Detta medan industri/lager samt handel minskat. Vid årsskiftet utgjorde Stockholm knappt hälften av det totala fastighetsvärdet.

## Värdepåverkande faktorer

Mkr	2019	2018
Förändrade avkastningskrav	1 017	902
Förändrade driftnetton	991	1 153
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-306	-494
Förvärv	59	59
<b>Summa realiserade värdeförändringar</b>	<b>1 762</b>	<b>1 619</b>

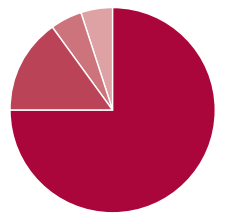
## Flerårsöversikt fastighetsrelaterade nyckeltal per år

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter, st	209	222	222	269	291
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 997	2 055	2 159	2 580	2 665
Hysesvärde, Mkr	2 647	2 622	2 567	2 672	2 471
Hysesintäkter, Mkr	2 418	2 377	2 319	2 422	2 238
Totala intäkter, Mkr	2 423	2 385	2 323	2 430	2 314
Fastighetskostnader, Mkr	773	800	785	827	769
Driftnetto, Mkr	1 650	1 586	1 538	1 602	1 545
Bokfört värde, Mkr	38 310	34 697	30 974	29 533	27 470
Uthyrningsgrad, % <sup>2</sup>	91,5	91,5	90,5	90,6	90,6
Överskottsgrad, %	68,2	66,7	66,3	66,2	69,0
Direktavkastning, % <sup>1</sup>	4,5	4,8	5,1	5,6	6,6
Nyuthyrning, Mkr	210	274	201	216	133
Uppsägning, Mkr	152	189	132	117	126
Nettouthyrning, Mkr	58	86	69	99	7

<sup>1</sup> 2015 har ej justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

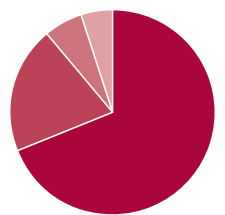
<sup>2</sup> Definitionen av uthyrningsgrad har justerats för åren 2019, 2018 och 2017. Jämförelsetalen för åren 2016 och 2015 har ej omräknats.

## Fastighetsvärde per kategori



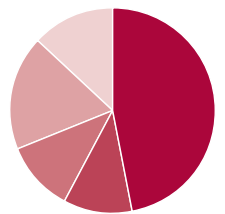
- Kontor, 75%
- Industri/Lager, 15%
- Handel, 5%
- Övrigt, 5%

## Hysesvärde per kategori



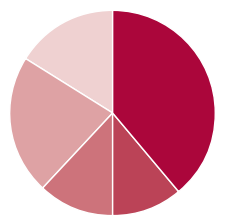
- Kontor, 69%
- Industri/Lager, 20%
- Handel, 6%
- Övrigt, 5%

## Fastighetsvärde per geografi



- Stockholm, 47%
- Göteborg, 11%
- Malmö, 11%
- Västerås, 18%
- Regionstäder, 13%

## Hysesvärde per geografi



- Stockholm, 39%
- Göteborg, 11%
- Malmö, 12%
- Västerås, 22%
- Regionstäder, 16%



HOTEL PLAZA  
ICA Supermarket  
KPMG  
mån-lör 7-22  
söndagar 10-22

FIRST HOTEL  
McDonald's  
McDonald's  
McDonald's

MEDELSTORRE  
RENINGSGRÄDE RUM  
OCH INVALFUNKTER  
VÄLKOMMEN UPP  
HOTEL  
PLAZA

## VÅRA FASTIGHETER (FORTS.)

### En långsiktig fastighetsägare

Vårt ägarskap kännetecknas av långsiktighet. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter. Det arbetet har lett till att investeringsvolymen ökat väsentligt och med det bolagets resultat och lönsamhet. Under de senaste tre åren har Kungsleden investerat tre och en halv miljard i det egna beståndet. Investeringsplanen för 2020-2023 beräknas årligen uppgå till cirka 1 miljarder kronor och innebär en fortsatt satsning för oss att höja kvaliteten på vårt fastighetsbestånd.

### Värdering av fastighetsbeståndet

Varje kvartal gör vi en intern värdering av vårt fastighetsinnehav. Denna baserar vi 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 genomför Kungsleden varje kvartal externvärderingar av delar av beståndet. Under 2019 har fastigheter motsvarande värdemässigt 95 procent av beståndet externvärderats.

### God värdeutveckling 2019

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 762 Mkr för helåret 2019. Värdeuppgången förklaras till lika delar av ökade hyresintäkter samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 19 punkter. Därutöver har effekten av sålda och köpta fastigheter påverkat med ytterligare 5 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,2 procent – att jämföra med 5,5 procent vid årets ingång.







■ ORGANISATION  
MEDARBETARE



OCH

# KUNGSLEDEN SOM ARBETSGIVARE

Vad kännetecknar en Kungsledare? För oss är det någon som har roligt på jobbet, visar omtanke och drivs av att utmana sig själv och av att skapa goda resultat. Genom att vi konstant utvärderar och utvecklar hur vi arbetar, centralt och lokalt, säkerställer vi att Kungsleden är en attraktiv arbetsplats som håller över tid.

## Värdegrund

Med drygt 120 medarbetare runt om i landet, varav hälften på huvudkontoret i Stadshagen i Stockholm, finns vi alltid nära våra kunder och fastigheter. Vi har samma vision, jobbar mot samma mål och delar samma värdegrund.

Kungsledens tre värdeord – professionalism, omtanke och glädje – vägleder oss i hur vi ska agera, både gentemot varandra och andra. Värdegrunden gör det också lättare att ta rätt beslut och prioritera det dagliga arbetet.

Att vara ett jämställt bolag är för oss en självklarhet. På Kungsleden arbetar 53 procent kvinnor och 47 procent män. I ledningsgruppen är kvinnorna något fler än männen. Under 2019 hade 11 procent av Kungsledens medarbetare utländsk bakgrund, vilket vi vill se öka för att nå vårt mål att spegla mixen i samhället i stort.

## Ledar- och medarbetarskap

Medarbetare och ledare har ett stort eget ansvar på Kungsleden. Vi vill motivera alla anställda att själv kunna fatta beslut i sina team och på så sätt påverka både arbetsdag och resultat. Vi samlar alla ledare kvartalsvis för workshops, vidareutbildningar och nätverkande för att stärka dem ytterligare. Speed-dating är ett sätt vi arbetat med för att förbättra samarbetet mellan avdelningar och våra ledare har även fått utbildning kring konflikthantering.

## Vi har gemensamt utvecklat ett ledarlöfte med tre centrala nyckelfaktorer

- Jag visar öppenhet, litar på mina medarbetare och har förtroende för dem.
- Jag stödjer mina medarbetare, är närvarande och tillgänglig, utvecklar dem och ger konstruktiv återkoppling.
- Jag engagerar mina medarbetare och skapar positiv energi utifrån vår värdegrund och vision.

## Organisations- och karriärutveckling

Inom Kungsleden finns en hög kompetens i en rad olika specialområden inom fastighetsbranschen. Vi har under året arbetat med att tydliggöra roller och flöden inom organisationen. Exempelvis har vi utvecklat en ny funktion inom Teknik för att stärka erfarenhetsutbyten inom energiförbrukningsområdet, samt rekryterat en energicontroller för att utveckla vårt teknik- och hållbarhetsarbete ytterligare.

Både Kungsleden som bolag och den marknad vi verkar på genomgår snabba och omfattande förändringar. Det ställer stora krav på flexibilitet och god planering för att kunna rekrytera nyckelpersoner. Vi har en strukturerad process för att ta tillvara på medarbetarnas potential och vilja till utveckling samt för att minimera risken för kompetensbrist. Medarbetarna förväntas också ta ett aktivt ansvar för sin egen utveckling genom mål- och utvecklingsplanen. Under året har flera medarbetare gått in i nya roller och totalt 9 procent av Kungsledens nyrekryteringar har tillsatts internt.

## Attrahera och rekrytera

Världen omkring oss blir allt mer komplex, och med ökade krav på kompetens i branschen generellt behöver vi utmana och utveckla oss själva och söka kompetens utanför bekanta arenor. Vi ställer krav på våra rekryteringspartners att leta bredare och att alltid presentera ett urval utifrån vår strävan att öka mångfalden inom företaget.

## Några rekryteringsinsatningar under 2019

- För att synliggöra fastighetsbranschen och Kungsleden som en möjlig framtida arbetsgivare deltog vi i Fryshusets karriärdag.
- Under hösten påbörjades rekrytering av egen driftpersonal i Stockholm, Göteborg och Malmö, ett naturligt steg för oss att komma närmare kunderna och fastigheterna. Vi rekryterade 13 nya medarbetare och arbetet fortsätter under 2020.
- För att nå fler och testa nya grepp skapade vi korta rekryteringsfilmer där chef och arbetsledare medverkade som ambassadörer

för Kungsleden. I år blev vi nominerade till Årets Nykomling inom Employer Branding av Universum.

- Tillsammans med Almega deltog vi på Järvaveckan för att träffa kandidater vi vanligtvis har svårare att nå.
- Samarbete med yrkeshögskolan Newton i Göteborg, där vi erbjöd praktikplatser med tydligt fokus på mångfald bland kandidaterna. En av praktikanterna gick vidare till en tillsvidareanställning som junior projektledare.

## Att börja på Kungsleden

En ny medarbetare på Kungsleden välkomnas in i organisationen genom en välplanerad process. Bland annat får alla nya medarbetare ett par dagar på huvudkontoret för att lära känna Kungsleden som företag. Under introduktionen träffar hen representanter för olika stabsfunktioner, så som finans, juridik och hållbarhet, och får ofta chans till ett längre samtal med vår vice vd eller vd. Efter några månader följer närmaste chef och HR upp den första tiden.

## Behålla och utveckla

Som medarbetare på Kungsleden är årlig målstyrning och uppföljning viktigt för att säkerställa att alla rör sig mot samma mål och att vår värdegrund hålls vid liv. För att främja delaktighet och ett kompetensutbyte inom organisationen ser vi gärna att medarbetarna uppmärksammar födelsedagar, berättar om pågående projekt och delar erfarenheter kring lyckade nythyrtningar eller nöjda kunder via vårt intranät.

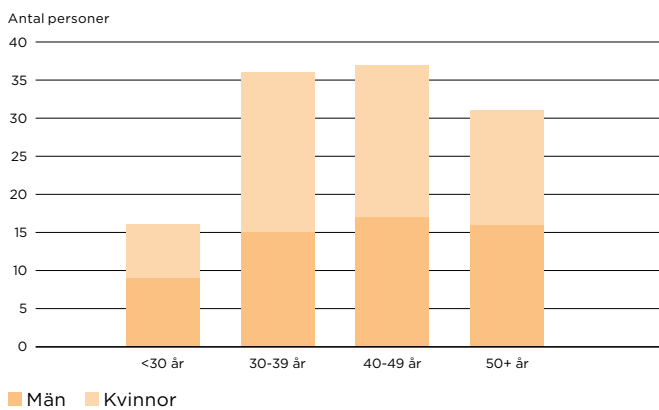
## Arbetsmiljö

Vi är varandras arbetsmiljö och vi arbetar kontinuerligt med hur vi agerar gentemot varandra. Under året har vi utvecklat processen kring arbetsmiljöfrågor och rutininspektionen från Arbetsmiljöverket gav vårt arbete godkänt. På våra gemensamma fredagsfrukostar ges möjlighet till att träffa kollegor, bli uppdaterad kring företagets resultat och måluppföljning samt få kompetensutveckling genom utbildningar.

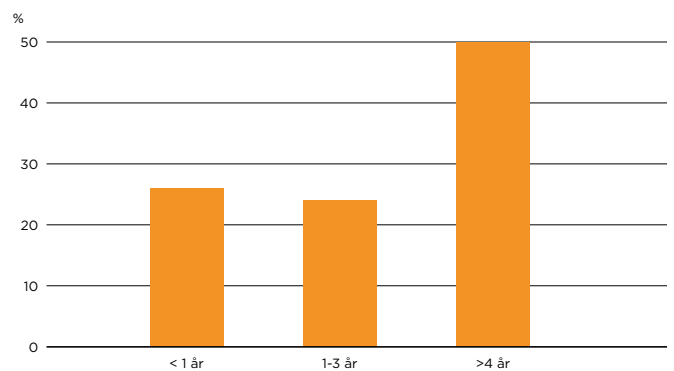




### Ålder- och könsfördelning



### Anställningstid





## KUNGSLEDEN SOM ARBETSGIVARE (FORTS.)

Vi erbjuder alla medarbetare privat sjukvårdsförsäkring som innefattar snabb vårdkontakt, samtalsterapi, eftervård och rehabilitering vid behov. Dessutom erbjuds alla oavsett ålder en hälsoundersökning som en aktiv åtgärd för att förebygga ohälsa. Kungsleden uppmuntrar en hälsosam och aktiv livsstil genom ett förmånligt friskvårdsbidrag samt motionsinitiativ. Sjukfrånvaron uppgick till 2,9 procent 2019, vilket är en minskning jämfört med 2018. Inga allvarliga arbetsplatsincidenter inträffade under året.

### Pulsmätning och årlig medarbetarundersökning

Varje år genomför Kungsleden en medarbetarundersökning. I undersökningen 2019 deltog 97 procent av medarbetarna och Medarbetarindex uppgick till 7,7 vilket nästan är i nivå med föregående år. Arbetsglädjen har förbättrats 2019 jämfört med 2018 och faktorer som ledarskap, mål samt möjligheten att kunna bestämma över sin egen arbetssituation är något medarbetarna upplever som våra främsta styrkor. Utmaningarna är i hög grad kopplade till stress

och önskemål om en tydligare organisation – något vi behöver arbeta vidare med och förbättra. Resultatet av undersökningen presenterades för hela företaget och diskuterades sedan i detalj hos respektive chef och avdelning med syfte att planera och genomföra åtgärder för 2020.

För att öppna upp för en ännu bättre återkoppling på arbetsmiljön och öka transparensen mäter vi veckovis pulsen på medarbetarna. Cheferna har fått utbildning för att kunna arbeta proaktivt i sina team och agera snabbt vid en eventuell negativ trend.

## Vår medarbetare | Relationer relaterade till Kungsleden

Hon skulle egentligen bara stanna i två månader. 13 år senare arbetar Karin Hedvall fortfarande på Kungsleden: – Jag har verkligen fått möjlighet att utvecklas.

År 2006 började Karin Hedvall på Kungsleden. Som inhyrd från ett bemanningsföretag skulle hon under två månader täcka upp för en föräldradlig medarbetare. När föräldradigheten förlängdes blev Karin Hedvall erbjuden en anställning på Kungsleden och fortsatte sitt arbete som ekonomiassistent med ansvar för leverantörsreskontra. Efter nästan fyra år kände hon att hon ville göra något annat.

– Jag hade fantastiska kollegor och gillade företaget. Men jag kände mig klar med arbetsuppgifterna. När jag sa det till min chef sa hon att hon tyckte jag borde jobba med förvaltning.

Kort därefter genomfördes en omorganisation som innebar nya tjänster. Så Karin Hedvall blev kvar på Kungsleden, men nu som förvaltningsassistent. Fyra år senare kände hon på nytt att hon

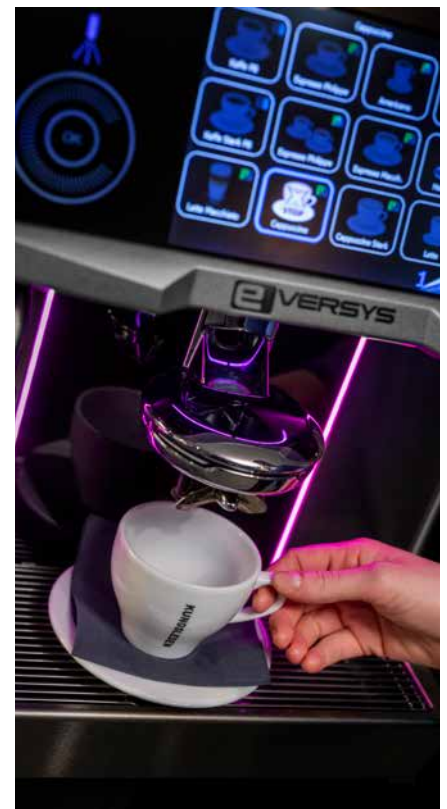
vulle ta nästa steg. Och även denna gång skulle hon komma att hitta en ny yrkesroll inom Kungsleden, nu som biträdande projektledare på den nystartade fastighetsutvecklingsavdelningen.

– Eftersom vi var en ny avdelning fick vi utveckla mycket nytt och bygga upp nya system och hur vi skulle jobba, säger Karin Hedvall.

Efter ytterligare några år bytte Karin Hedvall jobb internt igen och blev projektkoordinator. Idag är hon biträdande projektchef och kan se tillbaka på en karriär som spänner över 13 år, fem olika yrkesroller och arbete på tre olika avdelningar. Anledningen att hon blivit kvar är flera.

– Dels förstås möjligheterna att utvecklas i jobbet, men den största anledningen är mina kollegor. Jag har träffat några av mina absolut bästa kompisar genom Kungsleden. De som jobbar här bryr sig om varandra.

– Kungsleden idag är dessutom inte samma bolag som jag började på. Då var det ett transaktionsbolag som köpte och sålde fastigheter var och varannan dag. Nu är fokus på hur vi kan behålla våra hus, kunder och medarbetare långsiktigt.



# ■ HÅLLBARHET





# HÅLLBARHET I KUNGSLEDEN

Vårt hållbarhetsarbete utgår från FN:s globala mål och är en integrerad del i vår verksamhet. Det är självklart för oss att ha en stark ambition och ta ett stort ansvar för att målen uppfylls. Det är också avgörande för att vi ska

nå vår vision om att skapa attraktiva och hållbara platser som inspirerar människor. Under året har vi gjort flera satsningar för att minska vårt klimatavtryck som till exempel ökat andelen miljöcertifierade fastigheter. Vi har

även tagit en ny geoenergianläggning i drift, en av de största i Stockholmsområdet. Vi har dessutom fokuserat stort på mångfaldsfrågor och tilldelats den europeiska utmärkelsen EPRA Diversity & Inclusion Award 2019.

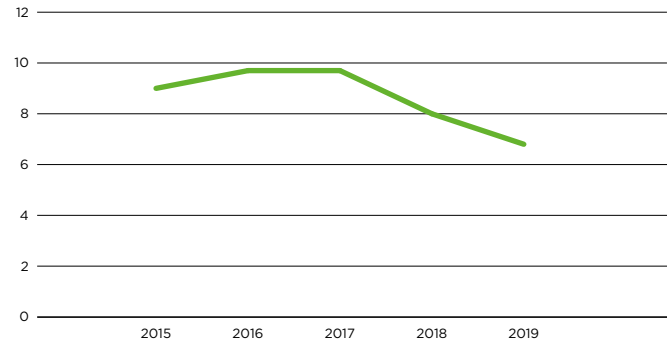
Hysesavtal  
**319** av samtliga hyresavtal är gröna hyresavtal

Medarbetare  
**11%** medarbetare med utländsk bakgrund

Könsfördelning (kvinnor/män)  
**53/47** är könsfördelning i hela företaget

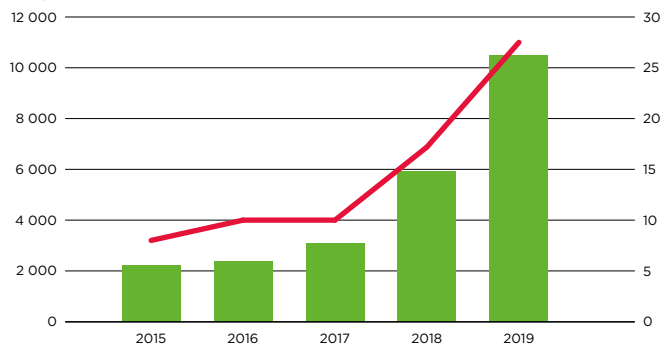
## Utsläppsintensitet

Kg CO<sub>2</sub>/kvm



## Miljöcertifierade fastigheter

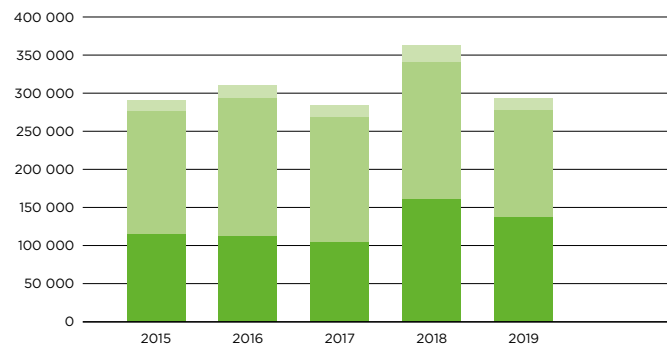
Fastighetsvärde, Mkr



■ Fastighetsvärde ■ Andel certifierade fastigheter

## Energianvändning

MWh



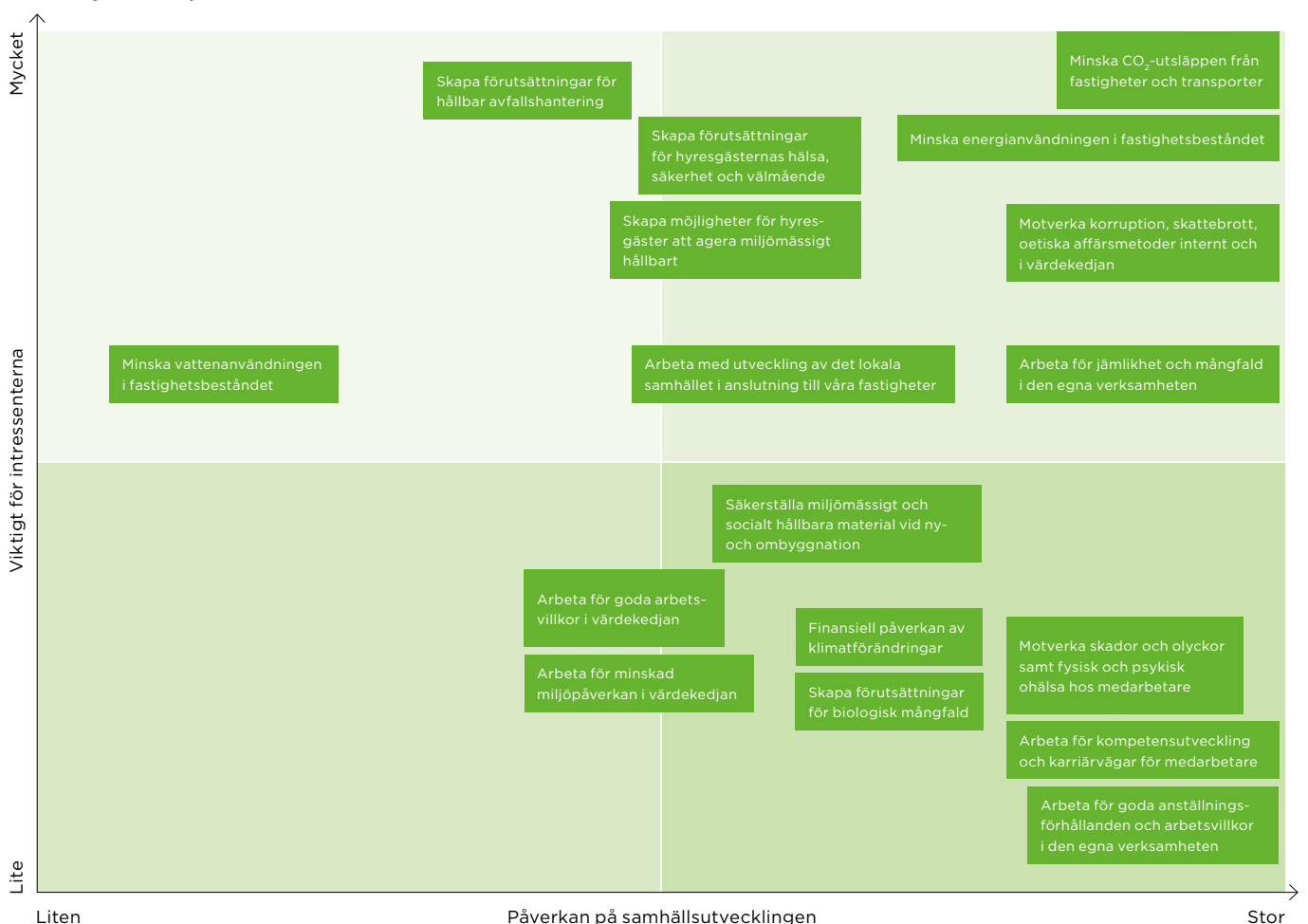
■ El ■ Värme ■ Kyla

Vår hållbarhetsredovisning följer Global Reporting Initiatives ramverk (GRI) som ger transparens och möjligheter till jämförbar uppföljning. Under 2018 genomförde vi en enkät med aktieägare, investerare, finansanalytiker och ett stort antal hyresgäster för att ta reda

på deras behov och krav utifrån olika hållbarhetsaspekter. Från deras input och utifrån GRI:s riktlinjer genomförde vi en väsentlighetsanalys då våra fem fokusområden för hållbarhetsarbetet förtydligades: miljö, mångfald, socialt ansvar, hälsa och säkerhet samt affärs-

etik. Hållbarhetsarbetet samordnas av vår hållbarhetschef men vi samarbetar tätt kring hållbarhetsfrågorna genom hela organisationen. Under 2019 har vi arbetat med att uppdatera vår hållbarhetsstrategi och policy som beräknas vara klar 2020.

## Väsentlighetsanalys



# Fokusområden och globala mål

Vägledande för vårt hållbarhetsarbete är FN:s globala mål. Under 2019 har vi utökat och utvecklat arbetet och fokuserar nu på åtta av målen för att vi vill ta ett större ansvar.

## Mål 3: Hälsa och välbefinnande

Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar. Hyresgästerna efterfrågar lösningar som exempelvis närhet till gym, kommunikationer och möjligheter för rekreation i närområdet. Andra viktiga aspekter för ökad hälsa är också mängden dagsljus in i byggnaderna, växter och grönområden i närheten av fastigheterna. I planeringen av klusterområden är givetvis en viktig del att tillgodose behoven hos kommande hyresgäster så långt som möjligt. I byggnaderna fasar vi ut skadliga ämnen framförallt vid ombyggnad för att minska hälsorisker och skador på miljön. Vi arbetar aktivt med personalens välbefinnande, bland annat med incitament kring motion.

## Mål 5: Jämställdhet

Kungsleden bidrar till jämställdhet genom att vara ett föredöme för svenskt näringsliv och fortsätta arbeta proaktivt för att kvinnor och män ska ges lika möjlighet till arbete och karriär. Kungsleden är i stort sett helt jämställt på ledande nivåer i bolaget.

## Mål 7: Hållbar energi för alla

Kungsleden genomför justeringar av befintlig teknik och investeringar i energieffektiva anläggningar som minskar energianvändningen i fastigheterna. Kungsleden köper förnybar elenergi till fastighetsbeståndet för att gynna omställningen av energimixen till mer förnybar energi samt bidra med lokal egenproducerad energi.

## Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla. I produktionen av material, byggelement och andra komponenter som används i ombyggnader har vi på Kungsleden möjligheter att ställa krav på arbetsvillkoren. Under 2019 har ett flertal stickprov genomförts av leverantörernas arbetsmiljö och det arbete kommer fördjupas framöver för att så långt som möjligt skapa goda arbetsförhållanden och villkor i alla led.



## Mål 10: Minskad ojämlikhet

Genom att aktivt arbeta med levande stadsrum där spontana möten mellan människor oavsett bakgrund kan ske möjliggör Kungsleden möten som bidrar till minskad ojämlikhet.

Vi arbetar även aktivt med en öppen företagskultur som är inkluderande och skapar förutsättningar för människor i utanförskap att komma in på arbetsmarknaden.

## Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Kungsleden som stor och långsiktig fastighetsägare har möjlighet att påverka kollektivtrafik i närheten av ägda fastigheter. Vi har även möjlighet att verka för planering, inkludering, resurseffektivitet och anpassning till klimatförändringar i våra kluster. Dessutom arbetar vi för att skapa förutsätt-

ningar för att hyresgästerna ska kunna nyttja lokalerna så hållbart som möjligt.

## Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

Kungsleden är en stor inköpare av både varor och tjänster vid om- och tillbyggnader. Genom att hela tiden sträva mot att välja de mest miljövänliga alternativen skapar vi förutsättningar för en hållbarare konsumtion och produktion. På det sättet bygger vi heller inte in fel lösningar eller material i fastigheterna.

## Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

Vi på Kungsleden arbetar aktivt för att minska vår klimatpåverkan vilket bland annat innefattar optimering av energisystemen i våra fastigheter. Vi installerar solceller och bergvärmeanläggningar för att minska vårt beroende av fossila energikällor. Under 2019 har vi också beräknat koldioxidutsläppen på våra inköp.



# VÅRT MILJÖANSVAR

Vi utvecklar kontinuerligt vårt miljöarbete och ställer allt högre krav – också i dialog med både våra kunder, leverantörer, branschkollegor och andra samhällsaktörer som myndigheter, organisationer och den lokala politiken. Men allt börjar med oss själva på individnivå, exempelvis har vi uppdaterat vår resepolicy som beskriver att vi i första hand ska resa med tåg.

## Vi minskar vårt klimatavtryck

Vi har under lång tid arbetat med att minska utsläpp från energianvändning och egna transporter samt med energieffektiviseringar både i utvecklingsprojekt och löpande förvaltning.

Värme står för den största delen av vår energianvändning och under året installerade vi en bergvärmeanläggning i fastigheten Trekanten 5 i Danderyd utanför Stockholm. Anläggningen förser fastigheten med såväl värme som kyla och beräknas minska energianvändningen med mer än 3 000 MWh eller 80 procent av tidigare energianvändning. Anläggningen är en av de större geoenergianläggningarna i Stockholmsområdet. I vårt jämförbara bestånd minskade energianvändningen med 4 procent 2019. Målet om att 2020 minska energianvändningen med 20 procent från 2014 till 2020 bedömer vi uppnå.

Vi har varit med i regeringens initiativ "Fossilfritt Sverige" sedan 2015 som har målsättningen att minska koldioxidutsläppen med 20 procent från 2018 till 2023. Vi köper ursprungsmärkt vattenkraft för att ytterligare minska klimatpåverkan från elanvändningen. Från och med första januari 2020 köper vi ursprungsmärkt vindkraft.

Under året har vi även utvecklat vår kontroll av de utsläpp vi bidrar till genom inköp av varor och tjänster, så kallat Scope 3. Analysen visar att merparten av utsläppen från verksamheten är förknippade med inköp av material, och de svarar för 5-10 gånger mer utsläpp än vad energianvändningen och den egna verksamheten gör. Vi kommer under 2020 att undersöka vidare hur vi kan minska vår klimatbelastning från framförallt ombyggnadsprojekt.

## Nytt hållbarhetsprogram för våra projekt

Vi har under 2019 tagit fram ett nytt hållbar-

hetsprogram för projektutvecklingen inom företaget. Det kategoriserar hållbarhetskrav enligt lag, våra egna krav och frivilliga tillägg. Det kan vara krav på klimatberäkningar, LEED-certifiering, hälsosam inomhusmiljö, sociala åtaganden i området och miljöanpassade byggmaterial. Dessa följer sedan projektets alla faser och godkänns av projektchefen samt hållbarhetschefen innan genomförandet. Efter tester och justeringar kommer programmet att implementeras som standard under 2020.

Vi är medlem i Byggsvarubedömningen (BVB) som gör miljöbedömningar av byggmaterial. Vår inköbspolicy slår fast att allt material som används i projekt över 1 Mkr ska vara bedömt och accepterat av BVB. För oss är kretsloppsprincipen viktig och vi arbetar med att inkludera frågor i projektfasen som rör källsortering, avfallshandtering och återanvändning av material.

## Miljöcertifiering av fastigheter

Miljöcertifieringar är ett sätt att tydliggöra fastighetens miljöprestanda och möjliggöra internationella jämförelser men det är också ett verktyg för att arbeta strukturerat med förbättringar. Vi har valt LEED-certifieringen som är ett av världens mest använda miljöklassningssystem. Certifieringen behandlar elva olika områden, bland annat resnor, energianvändning och inomhusmiljö. Vårt mål är att i princip hela fastighetsbeståndet ska miljöcertifieras innan utgången av 2025.

Vi på Kungsleden bidrar aktivt till anpassning av LEED-systemet till svenska förhållanden och utveckling av det genom att bland annat ta fram utbildningar, mallar och checklistor. Detta gör vi genom att medverka i LEED-rådet vilket drivs av SGBC (Sweden Green Building Council).

## Hållbarhetsbedömning vid förvärv

Vi har historiskt varit en fastighetsägare med en stor mängd transaktioner. Det gör att vi kontinuerligt utvecklar våra interna rutiner och checklistor för att tydliggöra de risker som en transaktion kan innebära.

Inför ett tänkbart förvärv kartläggs hållbarhetsriskerna förknippade med det tänkta förvärvet genom en genomgång av offentliga handlingar, intervjuer och besök på plats. Risk-

analysen resulterar i en bedömning av de kostnader som åtgärderna medför för att hantera de identifierade riskerna för exempelvis miljöfarliga material, inomhusmiljö och förändrat klimat.

## Nytt EU-ramverk för gröna investeringar

Under 2019 pågick ett intensivt arbete i EU med att ta fram en ny taxonomi – klassificering för gröna investeringar med målet att öka takten för att nå EU:s energi- och klimatmål till 2030. Kungsleden har medverkat i dialogerna. Den nya EU-taxonomi innebär ökade krav på rapportering och ackreditering av tredjepartsverifiering av gröna ramverk, se faktarutan nedan.

## Gröna hyresavtal en del av kunderbjudandet

Gröna hyresavtal är en naturlig del av vårt kunderbjudande och gör att vi kan föra en dialog med våra hyresgäster kring hållbarhetsarbete. Avtalen innehåller åtaganden för att främja klimatsmarta lokaler, bland annat åtgärder inom energieffektivisering, inomhusmiljö, materialval och källsortering samt möjligheter för cykelpendling och kollektivt resande. Under 2019 har våra förvaltare utbildats specifikt kring dessa hållbarhetsdialoger och totalt tecknades 95 nya gröna hyresavtal, vilket är något färre än målet.

## Fakta EU-taxonomin

Fokus i EU-taxonomin för byggnader kommer i huvudsak att vara på energianvändning per kvadratmeter. För nyproduktion kommer kraven att vara NZEB (Near Zero Energy Buildings) eller EPC B (energideklaration B). Samma krav kommer att gälla för befintliga byggnader med alternativet att minska energianvändningen med 30 procent i samband med renovering. Detta innebär ett förenklat synsätt som i praktiken gynnar nyproduktion av fastigheter framför befintliga byggnader. Vi kommer fortsatt att följa utvecklingen av EU-taxonomin.

# VÅRT SOCIALA ANSVAR

För att bidra till ett mer inkluderande samhälle jobbar vi intensivt med att öka mångfalden på företaget och väljer en etablerad samarbetspart i de fall vi tror att vi kan nå längre och få större genomslagskraft än som enskild aktör. Som fastighetsägare ser vi fler möjligheter till att även ta ett allt större ansvar för att skapa levande mötesplatser och trygga stads- och arbetsmiljöer.

## Mångfald och inkludering

Vi är övertygade om att mångfald och inkludering skapar bäst affärsmöjligheter, det gäller såväl i relationen med våra kunder som i utvecklingen av företaget och arbetsgivarvarumärket. Vårt mål är att företaget ska spegla mångfalden i samhället. Under 2019 har vi haft ett särskilt fokus på mångfaldsfrågor, bland annat på ledarskapsdagar och med en intern roadshow med totalt elva workshops. 80 procent av alla medarbetare deltog i samtalen kring hur vi kan öka inkludering och mångfald i företaget.

Som ett kvitto på vårt intensiva mångfaldsarbete tilldelades Kungsleden EPRA Diversity & Inclusion Award 2019. Det är ett nyinstiftat pris som syftar till att lyfta fram goda exempel bland börsnoterade fastighetsbolag i Europa. Juryns motivering var att vi har en stark strategi, med tydliga mål på både kort och lång sikt. Det bevisar att företaget har en genuin ambition inom mångfald och inkludering. Vi fick även beröm för att framgångsrikt förverkliga vår vision – att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras.

**Jämställdhet:** På Kungsleden idag arbetar 53 procent kvinnor och 47 procent män. I ledningsgruppen är kvinnorna något fler än männen.

**Alder:** Medelåldern på Kungsleden är 43. I ledningen är medelåldern 50 och i styrelsen 60.

**Språk och bakgrund:** Vid utgången av 2019 hade 11 procent (9) av våra medarbetare utländsk bakgrund. Genomsnittet för Sverige är 22 procent. Under året har också antalet talade språk bland medarbetarna kartlagts. Kartläggningen synliggör vilken kompetens

företaget saknar och blir till ett viktigt underlag i framtida rekryteringar.

## Samarbeten för att nå längre

**KY-utbildning – fastighetsförvaltning**  
Vi har under 2019 även initierat samarbeten kopplade till genomförare av KY-utbildningar (kvalificerad yrkesutbildning) inom fastighetsförvaltning. Vi har tagit emot och handlett fyra praktikanter, som alla har valts ut med mångfald i åtanke. Samarbetet fortsätter under 2020.

## Rekryteringstjänster

Vi arbetar ihop med rekryteringsbolag för att säkerställa ökad mångfald i samband med nyanställning. Tidigare har fastighetsdriften kontrakterats av leverantörer, men under 2019 inledde vi processen med att anställa egen driftpersonal. En process där mångfald varit en viktig parameter. Under året var 3 av 13 anställda i driftorganisationen kvinnor, vilket är en avsevärt större andel än genomsnittet i branschen.

## Sommarjobb

För att ge ungdomar i utanförskap möjlighet till en första kontakt med arbetsmarknaden och fastighetsbranschen specifikt har vi satsat på att sprida mångfaldsfrågan till våra entreprenörer. Tillsammans med Fryshuset och entreprenörerna skapade vi sex stycken sommarjobbstjänster och de ungdomar som fick plats i årets program valdes ut utifrån den ökade mångfalden de bidrog med på den aktuella arbetsplatsen. Samarbetet fortsätter under 2020.

## Jobbsprånget

Under många år har vi haft ett samarbete med Jobbsprånget, ett initiativ från Ingenjör- och Vetenskapsakademien och Migrationsverket. Det syftar till att ge nyanlända akademiker snabbare tillgång till den svenska arbetsmarknaden. Praktikanterna får referenser, kontakt med den svenska arbetsmarknaden och ett snabbt sätt att lära sig svenska. För oss som organisation har samarbetet med Jobbsprånget inneburit lärdomar i hur vi kan göra våra interna processer mer inkluderande. Samarbetet fortsätter under 2020.

## Hälsa och säkerhet

Vi vill säkerställa en bra och hälsosam arbetsmiljö för våra medarbetare, hyresgäster och för de entreprenörer som arbetar i våra fastigheter. I takt med att utvecklingsprojekt och ombyggnationer ökar blir säkerhetsfrågorna mer komplexa och viktiga. Inom förvaltningsverksamheten har vi tagit fram riktlinjer som våra medarbetare och underleverantörer ska arbeta utifrån. Under året genomfördes tre revisioner av hälsa och säkerhet på byggarbetsplatser där Kungsleden är byggherre. Revisionerna har inneburit en kontroll av att arbetsmiljöplaner och skyddsronder utarbetats och hållits tillgängliga, men även inspektioner av den fysiska arbetsmiljön. Under revisionerna uppmärksammades endast en avvikelse och den var inte av någon allvarlig karaktär. Avvikelsen hanterades i enlighet med interna rutiner och lämplig åtgärd vidtogs. En prioriterad fråga under 2020 blir att vidareutveckla vår skyddsorganisation då vi nu även har intern drift av fastigheterna. Syftet med ett sådant system är att förebygga incidenter och se resultatet av vidtagna åtgärder.

Vi på Kungsleden vill också bidra till en levande och säker stadsmiljö. Vårt sätt att arbeta med kluster ger oss möjlighet att påverka hela områden och skapa områden som blir till spontana mötesplatser för människor. De flesta av våra kluster ligger i direkt anslutning till tunnelbana, tåg eller buss samt dessutom ofta i närhet till natur- och parkområde. Då allt fler vill cykla arbetar vi även med att förbättra möjligheten till cykelpendling och i de flesta av fastigheterna finns duschtrymmen och cykelrum. Vi ser till att engagera oss i företagareföreningar och fastighetsägargrupper och föra en löpande dialog med kommuner kring stadsutveckling. Ett exempel är Kista där vi är aktiva i fastighetsägareföreningen för att skapa ett tryggare område.

## Flera sociala projekt

I ytterligare samarbete med Fryshuset har vi bidragit till att ordna givande aktiviteter för barn till ensamstående mammor. Vi har också samarbete med Föreningen Storasyter som arbetar mot sexuellt våld i Sverige.

# AFFÄRSETIK HOS OSS

Vi har höga affärsetiska krav och en professionell företagskultur med marknadsmissiga och transparenta villkor. Vi tar avstånd från alla former av korruption och har nolltolerans mot oegentligheter. Vår hållbarhetspolicy, riktlinjerna för relationsfrämjande åtgärder och riktlinjerna för bisysslor och jäv är alla centrala för vårt affärsetiska arbete. Genom utbildning, uppföljning och löpande internkommunikation omsätts dessa i handling.

## Utvecklingsarbete 2019

Under våren deltog medarbetare från alla marknadsområden, ledningsgruppen och styrelsemedlemmarna i interna workshops i affärsetik. Då gavs det möjlighet att diskutera olika fall från branschen, men också reflektera över hur affärsetikarbetet kan bedrivas vidare inom den egna arbetsgruppen, vad jag som individ kan bidra med samt vad vi i helhet

bör fokusera på. Totalt deltog 80 procent av våra medarbetare och det resulterade i många förslag på hur det affärsetiska arbetet kan utvecklas framöver, såväl för hela företaget som för enskilda team.

## Uppförandekod för våra leverantörer

I samband med inköp är det viktigt att säkra frånvaro av korruption och mutor, och att främja sund konkurrens och borga för goda arbetsvillkor. För att säkerställa att inköp av varor och tjänster sker på ett ansvarsfullt sätt har vi en uppförandekod för leverantörer som är fastställt i vår inköspolicy. Koden omfattar även mänskliga rättigheter, arbetsmiljöfrågor och miljöfrågor. Innan en leverantör accepteras ska uppförandekoden undertecknas. Vi säkrar att leverantörerna följer uppförandekoden genom att utöva rätten att begära in dokumentation och/eller genomföra revisioner. Avvikelse kan leda till att relationen med leverantören avslutas. Under 2019 genomfördes revisioner

av tre leverantörer och projekt. Inga allvarliga avvikelser noterades. Revisionerna inkluderade såväl det interna arbetet och tillämpningen av befintliga rutiner som leverantörernas arbete i enlighet med våra avtal, rutiner och relevant lagstiftning.

## Visselblåsarsystem för synpunkter om korruption, värdegrund och arbetsmiljö

Vi har ett visselblåsarsystem där allvarliga avvikelser inom hela företaget kan anmälas anonymt av såväl företagets medarbetare som av externa parter. Visselblåsarsystemet syftar till att hantera allvarliga avvikelser av affärsetisk karaktär, men även allvarliga fall av arbetsmiljöbrister där den som rapporterar vill vara anonym. Inga fall av korruption har konstaterats under året. Vi följer upp alla misstankar om avvikelser från vår värdegrund. Rapportering har inkommit under året gällande avvikelser från värdegrunden. Ärendena har hanterats i enlighet med våra rutiner.





## Vår medarbetare | Hållbarhetsarbete med bieffekter

I fyra fastigheter i Danderyd norr om Stockholm finns några konkreta resultat av Kungsledens hållbarhetsarbete. Ett antal djupa borrhål till exempel. Och bikupor.

För att skapa ett attraktivt erbjudande till hyresgästerna samlar Kungsleden sina fastigheter i särskilt utvalda lägen. Dessa kluster återfinns i ett bra läge med utvecklingspotential, hög tillgänglighet och nära trafikleder och knutpunkter. I Danderyd strax norr om Stockholm består klustret av 100 000 kvadratmeter. Här finns tydliga exempel på Kungsledens omfattande hållbarhetsarbete.

– Våra hyresgäster ställer höga krav på oss eftersom de i sin tur behöver kunna visa för sina kunder att de är gröna i alla led. Jag har under de senaste åren märkt ett helt nytt intresse för hållbarhetsfrågor bland våra hyresgäster. Det intresset bidrar till att vi kan ha en bra dialog, säger Eva-Lotta Svensson, marknadsområdeschef Danderyd på Kungsleden.

I Danderyd sträcker sig hållbarhetsarbetet från underjorden till hustaken.

Under 2019 togs en helt ny anläggning för bergvärme och kyla i drift för fastigheten Trekanten 5. Tack vare 52 stycken 350 meter djupa borrhål är fastigheten självförsörjande på värme och kyla. På taket planeras solceller för elproduktion. Nya styrsystem för inomhusklimat minskar klimatpåverkan ytterligare i klustrets samtliga fastigheter.

Fastigheten Svärdet 7 kan också stoltsera med en ny trädgård, framtagen av personal från slottsträdgården på Ulriksdals slott.

– Den är anlagd för att vara en inspirerande miljö under en så stor del av året som möjligt. Men vi har planerat det så att det inte blommar så mycket under juli när de flesta är på semester, säger Eva-Lotta Svensson.

På fastighetens gård finns några bikupor. Förutom att bina pollinerar växter så är de också upphovet till en present som uppskattas av hyresgästerna, berättar Eva-Lotta Svensson:

– Vi har kunnat dela ut verkligen närprodu-

cerad honung till våra hyresgäster. Som fastighetsbolag måste vi hela tiden arbeta för att ligga före folks förväntningar.

Vi måste kunna erbjuda de lokaler som kommande och befintliga hyresgäster behöver för att må bra och kunna verka på sina marknader på bästa sätt.

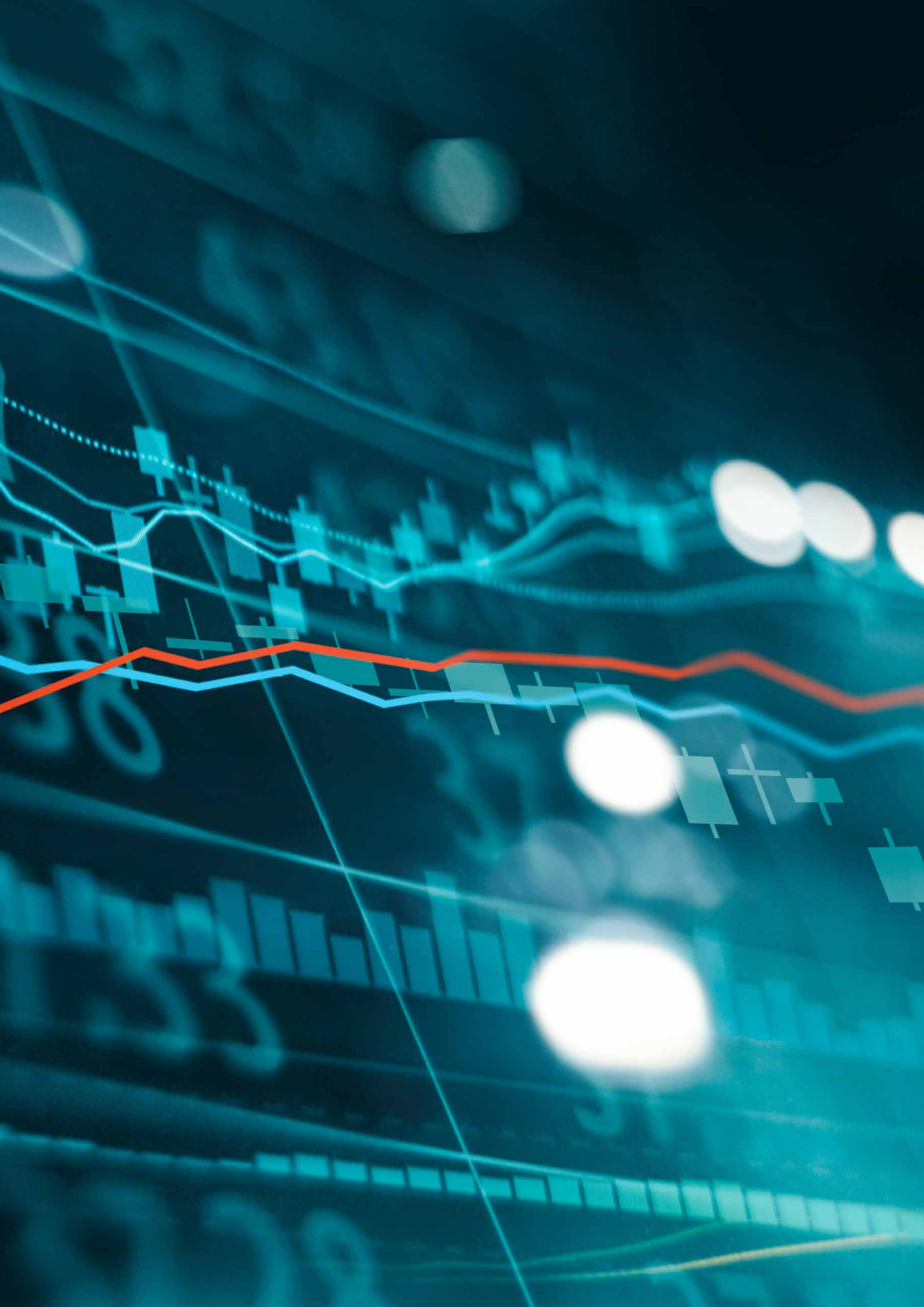




BEE UR

# ■ FINANSIERING





# FINANSIERING

Vi bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en förutsättning för att kunna bedriva en framgångsrik fastighetsrörelse. Den finansiella strategin syftar till att långsiktigt upprätthålla ett välbalanserat risktagande och en god tillgång till extern lånefinansiering till rimliga räntevillkor. Under året har Kungslidens finansiella situation stärkts genom en lägre belåningsgrad, högre räntetäckningsgrad och en jämnare förfalloprofil med låg andel kort upplåning. Under det andra kvartalet höjdes vårt kreditbetyg till Investment Grade (Baa3) med stabila utsikter av Moody's.

Med syfte att säkerställa lämplig risknivå för den valda affärsstrategin beslutar styrelsen en finanspolicy som innehåller riktlinjer och restriktioner för hur finansverksamheten ska bedrivas. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis.

Den finansiella strategin syftar till att:

- säkerställa den kort- och långfristiga kapitalförsörjningen
- sträva efter att uppnå och bibehålla en långsiktig och stabil kapitalstruktur
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna ramar för riskexponering

## Kapitalstruktur

Kungsliden har som riktlinje att belåningsgraden inte ska överstiga 50 procent. Under 2019 har kapitalet växt från 15 767 Mkr till 17 488 Mkr vilket främst är hänförligt

till förvaltningsresultat om 1 185 Mkr och totala värdeförändringar om 1 682 Mkr. Soliditeten var 44,0 procent (44,5) och belåningsgraden uppgick till 45,8 procent (47,3) vid årets utgång.

## Publik rating

Moody's höjde i juni Kungslidens kreditbetyg till Baa3 med stabila utsikter. Betyget är inom segmentet som går under benämningen Investment Grade vilket avser krediter av hög kvalitet med låg sannolikhet för betalningsinställelse.

En fullständig beskrivning av Moody's metodik återfinns på moodys.com. Den senaste Credit Opinion från Moodys på Kungsliden återfinns på Kungslidens webbplats: [kungsliden.se/globalassets/dokument/kapitalmarknadsprodukter-prospekt-m.m/kungsliden-credit-opinion-july-2019.pdf](http://kungsliden.se/globalassets/dokument/kapitalmarknadsprodukter-prospekt-m.m/kungsliden-credit-opinion-july-2019.pdf)

Ett Investment Grade betyg från Moody's bedöms ge bättre förutsättningar att långsiktigt bredda investerarsbasen, åtnjuta ännu fördelaktigare finansieringsvillkor och säkra finansiering på långa löptider vilket reducerar refinansieringsrisken.

## Upplåning och likviditet

Kungsliden har en väldiversifierad upplåning och en spridd förfallostruktur i de räntebärande skulderna vilket begränsar refinansieringsrisken. Vår låneportfölj består av lån från banker, livbolag, hypotekslån mot säkerheter, icke säkerställda obligationslån och företagscertifikat. Låneportföljen har under de senaste åren blivit mer diversifierad. En starkare finansiell ställning

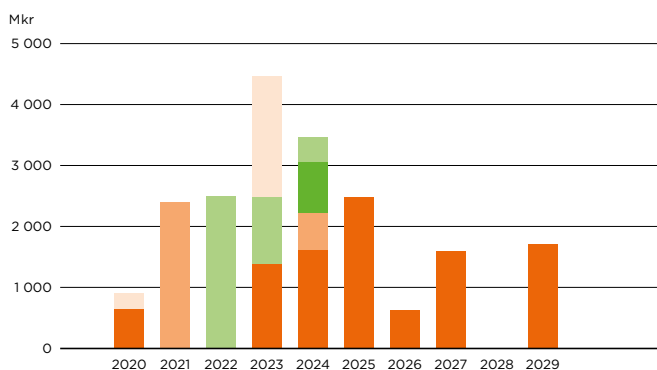
och ett höjt ratingbetyg från Moody's har möjliggjort ökad upplåning från kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet.

Som säkerhet för lån från bank, livbolag och hypoteksinstitut ställs pant i fastigheter direkt eller via reverslån, aktiepant och moderbolagsgaranti. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden och vissa begränsningar bland annat avseende förändring i ägarstruktur, räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla åtaganden var med god marginal uppfyllda per 31 december 2019.

Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 17 889 Mkr (16 882), varav 35 procent avsåg lån från bank och 22 procent var lån från livbolag och hypoteksinstitut mot säkerhet. Upplåning från kapitalmarknaden utan säkerhet stod för 43 procent (39) varav företagscertifikat utgjorde 4 procentenheter. Det finns stående kreditlöften från bank om 2 miljarder kronor som utgör backup för vid var tid emitterad volym av företagscertifikat. Direktutlåning från livbolag och lån via hypoteksinstitut bidrar till att bredda lånefinansieringen, sprida motparts-exponering och väsentligt förlänga den genomsnittliga löptiden för de räntebärande skulderna till konkurrenskraftiga villkor.

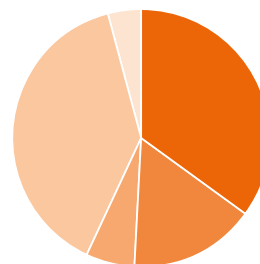
Kungsliden eftersträvar även att ha en låg andel kortfristig upplåning och att vid varje tidpunkt ha en beredskap att hantera utbetalningar inklusive låneomsättningar för de kommande 12-18 månaderna. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 1 954 Mkr (2 137) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

## Förfallostruktur krediter



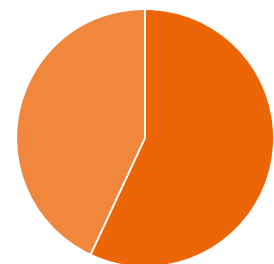
- Banklån och övrig upplåning
- Obligationer
- Gröna banklån
- Gröna obligationer
- Ej utnyttjade krediter

## Låneportfölj per 31 december 2019



- Banklån, 35%
- Hypotekslån, 16%
- Livbolagslån, 6%
- Obligationslån, 39%
- Företagscertifikat, 4%

## Säkerställda och icke säkerställda skulder per 31 december 2019



- Säkerställt, 57%
- Icke säkerställt, 43%



## Finansiering under året

Under året förlängdes en befintlig revolverande kredit i förtid med en ram om 2 miljarder kronor med nytt förfall 2023. Förlängningen av kreditlöftet innebar att god likviditetsberedskap säkrades på flera års sikt vilket möjliggör för Kungsleden att fortsätta dra nytta av god efterfrågan från kreditinvesterare i certifikatmarknaden. Vid utgången av det tredje kvartalet refinansierades ett hypotekslån med förfall 2036 och ett banklån med förfall 2021 genom upptagande av nytt lån med ett danskt hypoteksinstitut om 1 701 Mkr med förfall 2029. Efter refinansieringen har Kungsleden inga förfall av banklån innan 2023. I samband med refinansieringen har belåningsgraden kunnat höjas på vissa fastighetspanter vilket inneburit friställande av andra fastighetspanter. Detta bidrar till att utöka andelen fastighetstillgångar som inte är pantsatta för någon extern kredit i förhållande till de totala tillgångarna. Andelen uppgår per 31 december 2019 till 35 procent (31).

Under året har Kungsleden emitterat sammanlagt 1,9 miljarder kronor i obligationer under sitt MTN-program varav 1 miljarder efter uppgraderingen till Investment Grade. Emissionerna gjordes till fördelaktiga räntevillkor på långa löptider och ligger väl i linje med andra bolag med motsvarande kreditbetyg. Återbetalning av två obligationslån har gjorts med en sammanlagd lånevolym om 982 Mkr. Vid årets utgång hade Kungsleden 7 000 Mkr i utestående obligationer inom ramen om 8 000 Mkr för MTN-programmet.

Härav utgör gröna obligationer 4 000 Mkr. Vid årets utgång hade Kungsleden 650 Mkr i utestående företagscertifikat.

## Gröna obligationer

Under året har Kungsleden emitterat ytterligare 1 300 Mkr i gröna obligationer. Totalt har 4 000 Mkr emitterats som gröna obligationer. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i det gröna ramverket. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas. Likviden från Kungsledens gröna obligationer som emitterats fram till 31 dec 2019 kommer att användas till följande kategorier av miljöprojekt:

- Finansiering av certifierade fastigheter
- Förnybar energi

En fastighet som finansieras med likvid enligt det gröna ramverket ska inom certifieringsstandarden LEED eller BREEAM minst uppnå nivå Gold respektive Very Good samt att minst 70 procent av tillgängliga poäng ska vara uppnådda inom kategorin Energi. Alternativt inom certifieringsstandarden Miljöbyggnad minst uppnå nivå Silver eller EU Green Building.

Kungsledens gröna ramverk finns tillgänglig på [kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/](http://kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/). Där återfinns även brev till investerare i Kungsledens gröna obligationer med återrapportering och redogörelse av hur medel från gröna obligationer använts.

Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Green Bond List, ett marknads-

segment för gröna obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

## Grönt banklån

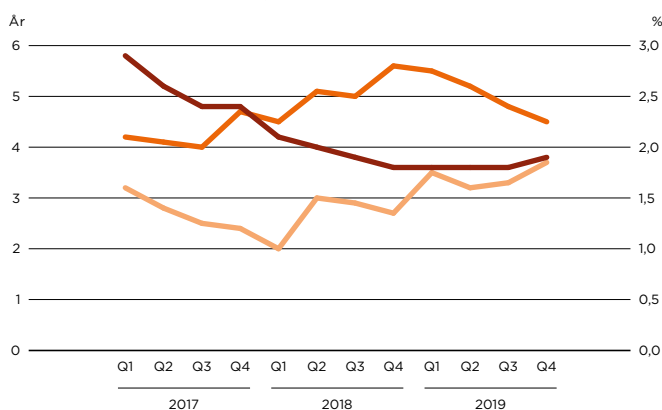
Kungsleden har även upptagit ett grönt banklån om 0,9 miljarder kronor som säkerställs med direkt pant i den LEED Gold certifierade fastigheten Färöarna 3 i Kista.

Intresset från investerare att placera i gröna obligationer är fortsatt stort och att emittera gröna obligationer är ett naturligt steg i Kungsledens hållbarhetsarbete. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med grön upplåning. Andelen grön upplåning utgör 27 procent (21) av den totala låneportföljen vid utgången av 2019.

## Kapital- och räntebindning

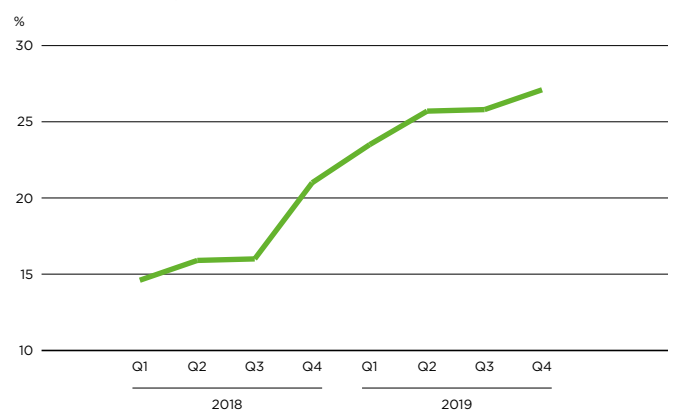
Finansnettot är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välvägd kapital- och räntebindning med syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga finansieringskostnaden har under året reducerats genom omförhandling av lån till bättre marginalvillkor. Samtidigt har snitträntan stigit vid utgången av året som en konsekvens av att Stibor 3 månader stigit främst under det fjärde kvartalet. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden har minskat något och uppgår till 4,5 år (5,6)

## Kapital- och räntebindning



- Kapitalbindningstid
- Räntebindningstid
- Snittränta

## Grön finansiering



## FINANSIERING (FORTS.)

samtidigt som lånens förfalloprofil är jämnare fördelad vilket reducerar refinansieringsrisken. På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens förda penningpolitik medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultat och kassaflöde. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad. Räntebindningen i merparten av lånen är kortfristig (rörlig), och Kungsleden hanterar ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad nivå av skydd mot stigande räntor uppnås primärt genom användning av derivatinstrument i form av ränteswappar. Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy.

### Ny säkring under året

För att reducera volatilitet i det löpande räntenettet och på längre sikt dra nytta av det låga ränteläget upptogs under årets första kvartal nya forwardstartande swappar om 2 000 Mkr i nominellt belopp med start 2022 och slutförfall 2026. De nya swapparna avser en refinansiering i förväg av befintliga swappar med förfall 2022 och förändrar således inte fördelningen av andelen lån med rörlig och fast ränta de närmaste åren. För att dra nytta av fortsatt sjunkande räntor på längre löptider under året gjordes förlängningar av forwardstartande swappar vid utgången av det

tredje kvartalet och vid början av det fjärde kvartalet. Detta har gjorts genom att förlänga swappar om 3 000 Mkr i nominellt belopp med tidigare start per januari 2020 till januari 2023 med ny start per januari 2021 till januari 2028. Genom omstruktureringarna förlängs den genomsnittliga räntebindningstiden och uppgår vid årets utgång till 3,7 år (2,7).

### Känslighetsanalys

Räntetäckningsgraden har stigit under året som en konsekvens av högre driftnetto och lägre finansieringskostnader och uppgick till 4,6 gånger (4,1) vid årets utgång. Vi utvärderar löpande räntekänsligheten i vår upplåning genom stresstester. Resultatet av dessa visar att Kungsleden har en god motståndskraft mot högre underliggande ränta. Även i ett högräntescenario där räntan på alla löptider momentant skulle stiga med 100 räntepunkter utöver den ränta som är prissatt av marknaden skulle räntetäckningsgraden för de kommande 12 månaderna överstiga 3,5 gånger de finansiella kostnaderna. Enligt finanspolicyn ska räntetäckningsgraden vara minst 2,5 gånger.

Vid årsskiftet uppgick swappportföljens nominella belopp till 9 450 Mkr varav 5 000 Mkr avsåg forwardstartande. Av dessa startar 2 000 Mkr i juni och december 2022 och 3 000 Mkr startar januari 2021. Därutöver har lån upptagits med en fast räntebas om sammanlagt 2 230 Mkr vilket innebär att 56 procent av de räntebärande skulderna har en längre räntebindningstid än 12 månader.

### Värdering av räntederivat

Förändring i swappportföljens marknadsvärde redovisas som orealiserad värdeförändring på finansiella instrument i enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9). Orealiserade värdeförändringar påverkar årets resultat men inte kassaflöde eller förvaltningsresultat. Avstämning av aktuellt marknadsvärde på ingångna räntederivat sker löpande med motparten och verifieras mot en teoretisk värdering baserad på aktuella marknadsräntor. Värdet på samtliga derivat uppgick till -105 Mkr (-30) Mkr vid årets utgång. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta i förhållande till avtalad swappränta samt återstående löptid. Skulle räntor på längre löptid förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Swappens marknadsvärde beräknas genom att nuvärdesberäkning görs av framtida ränteflöden i swappen enligt aktuell marknadsränta. Swappens värde är dock alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringen på finansiella instrument har under året varit negativ och uppgick till 75 Mkr som en konsekvens av att räntor på längre löptider sjunkit.

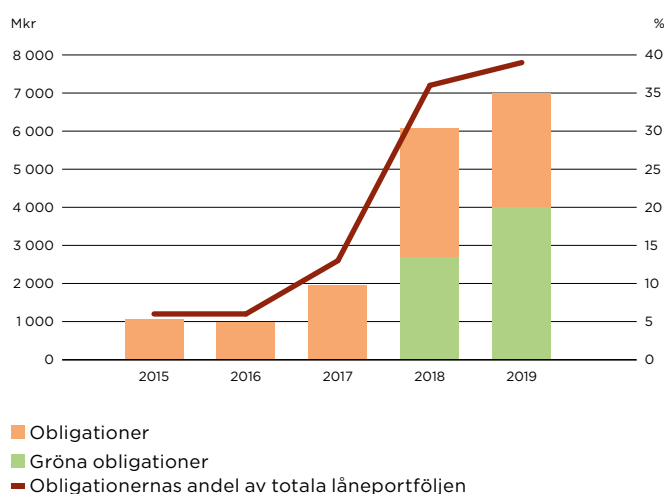
### Kassaflödet och belåningsgraden

Rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital uppgick för året till 1 257 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 2019 investerats 1 509 Mkr. Köpeskillingar om

### Förändring av nettoskuldsättning 2019



### Utestående obligationer





## FINANSIERING (FORTS.)

totalt 1 080 Mkr har erlagts vid tillträdet av den tredje fastigheten i kvarteret Tändsticket i Göteborg, förvärvet av Löpöglan 2 i Hyllie samt Gladan 4 på Kungsholmen i Stockholm. En sammanlagd köpeskilling om 724 Mkr har erhållits i samband med frånträdet i januari av Kungsledens bestånd i Eskilstuna samt fastigheten Mandelblomman 3 som frånträddes i juli.

Utdelning till aktieägarna har erlagts med 513 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2017 samt tre utbetalningar av utdelning för verksamhetsåret 2018. Upplåning under året innebar att de räntebärande skulderna steg med 1 008 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank minskade med 118 Mkr steg nettoskulden med 1 126 Mkr.

Som ett resultat av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 47,3 procent vid årets ingång till 45,8 procent vid periodens utgång.

De sammantagna disponibla medlen utgjorde 1 954 Mkr (2 137) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

### Utestående icke säkerställda obligationer

Isin-kod	Belopp, Mkr	Startdatum	Slutdatum	Fast/rörlig ränta	Ränta	Grön obligation
SE0010769802	550	2018-01-18	2021-01-18	Rörlig	Stibor + 1,8%	-
SE0010599357	500	2018-09-28	2021-09-28	Rörlig	Stibor + 1,25%	-
SE0010442707	1 000	2017-10-11	2021-10-11	Rörlig	Stibor + 1,8%	-
SE0010442715	350	2017-10-11	2021-10-11	Fast	2,06%	-
SE0010599100	1 250	2018-03-21	2022-03-21	Rörlig	Stibor + 2,05%	Ja
SE0010599118	1 250	2018-03-21	2022-03-21	Fast	2,375%	Ja
SE0011869692	900	2019-03-07	2023-03-07	Rörlig	Stibor + 1,8%	Ja
SE0010832873	200	2018-06-13	2023-06-13	Rörlig	Stibor + 1,8%	Ja
SE0012676468	300	2019-08-22	2024-08-22	Rörlig	Stibor + 1,5%	-
SE0012676500	300	2019-09-17	2024-09-17	Rörlig	Stibor + 1,25%	-
SE0013103793	200	2019-12-06	2024-12-06	Fast	1,51%	Ja
SE0013103801	200	2019-12-06	2024-12-06	Rörlig	Stibor + 1,2%	Ja
<b>Summa</b>	<b>7 000</b>					

## Vår kund | Ett hus fyllt med nya lösningar

I Malmö byggs just nu Eden, ett kontorshus med särskilt fokus på människors välmående. Största hyresgäst, och samarbetspartner med Kungsleden, är kontorshotellkedjan Quick Office som i Eden inte bara får sitt andra kontorshotell i Malmö – utan också en möjlighet att utveckla sitt eget erbjudande.

Eden är Kungsledens första nybyggnadsprojekt för kontor – och det blir allt annat än ett vanligt kontorshus. Eden får benämningen Symbiotic Building, som är Kungsledens koncept för byggnader som utgår från människors välmående utifrån hörstenarna hälsa, service, teknik och natur. Byggnaden ska främja kreativitet, effektivitet och

prestation, och ha innovativa lösningar som till exempel växter som renar luften och teknik som uppmuntrar till rörelse. – Kungsledens tankar bakom Symbiotic Building passar väldigt väl ihop med Quick Offices fokus på service, trivsel, arbetsro och en effektiv vardag, säger Quick Offices vd Niklas Lénart och fortsätter: – Vi är så glada över att vi kan ta vårt koncept till nästa nivå tillsammans med Kungsleden. Som kontorshotell är vi väldigt beroende av en fastighetsägare som Kungsleden som gillar vår verksamhet och är engagerade för vi är ju egentligen deras förlängda arm. Samma kvadrat som de hyr ut till oss, hyr ju vi ut vidare fast med ett mer utvecklat serviceutbud. Quick Office kommer dels att bli Edens

största hyresgäst, men kommer också stå för den dagliga servicen i huset för Edens samtliga hyresgäster. För att ytterligare fokusera på fysiskt välmående kommer Quick Office erbjuda Edens hyresgäster möjligheten att delta i yoga, löpgrupper och andra fysiska aktiviteter. Andra erbjudanden är inriktade på att underlätta en fungerande vardag. Det innebär ett utbud i huset med bland annat paketutlämning, en restaurang med hälsosam mat och en butiksytta som ändrar skepnad under arbetsdagen: till exempel är målet att butiken ska kunna sälja mat från restaurangen lagom till när folk går hem på eftermiddagen. – På så sätt underlättar vi både människors vardag och motverkar matsvinn från restaurangen, säger Niklas Lénart.



The background of the entire page is a photograph of a bright blue sky filled with white, fluffy clouds. A strong light source, likely the sun, is positioned on the left side, creating a bright, diagonal beam of light that cuts across the sky from the top left towards the bottom right. The clouds are more densely packed in the lower half of the image, while the upper half is a clearer, deeper blue.

# ■ RISKER OCH RISKHANTERING



# RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsledens uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktig attraktiv totalavkastning. Vi gör detta genom att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter med fokus på kontor i Stockholm men också i Sveriges övriga tillväxtregioner.

För att på bästa sätt uppnå våra mål behöver möjligheter och risker som påverkar verksamheten hanteras.

Vår fastighetsverksamhet finns enbart på den svenska marknaden men påver-

kas även av den globala utvecklingen på räntemarknaden samt utländskt intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och ledningsgrupp.

All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter men hanteras risker inte alls, inte i tid eller felaktigt

kan det få stora negativa konsekvenser i form av lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet.

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför ett prioriterat område för Kungsleden. Detta görs kontinuerligt enligt nedan figur, som illustrerar hur koncernens ledningsgrupp arbetar med riskhantering i en strukturerad process. Presentation och avstämning med styrelsen sker årligen.

Kungsleden arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och andra risker som verksamheten möter eller står inför. Nedan figur illustrerar hur koncernens ledningsgrupp arbetar med riskhantering i en strukturerad process.



### Riskinventering

Inventering av befintliga och nya risker, bland annat genom workshops och diskussioner med representanter från olika delar av organisationen.

### Riskbedömning

Ledningsgruppen bedömer de inventerade riskerna utifrån sannolikhet och konsekvens. Väsentliga förändringar i riskkartan delges revisionsutskott och styrelsen.

### Riskhantering

För de 10 mest väsentliga områdena sätts ansvarsfordelning, prioritering och förslag på åtgärder. Risker bryts ned på enhetsnivå och samordning sker med affärsplaner på samtliga nivåer.

### Uppföljning

Löpande uppföljning inom ledningsgruppen. Årlig rapportering av riskarbetet till revisionsutskott och styrelse.

Utifrån den riskinventering som görs identifierar ledningsgruppen 10 riskområden som är i fokus och dessa klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens, där 1 är lågt och 3 är högt. Sannolikhet multiplicerat med konsekvens ger ett vägt riskvärde, mellan 1 och 9, i enlighet med nedan tabell. I not 2 redovisas en känslighetsanalys avseende hur olika värdeparametrar påverkar fastighetsvärdet, resultatet och kassaflödet, samt belåningsgraden.

RISKOMRÅDEN	SANNOLIKHET	X	KONSEKvens	= RISKVÄRDE
Värdenedgång på fastigheter	2		3	6
Bristande kundförståelse/affärsmodell/digitalisering	2		2	4
Bristande krishantering samt varumärkesrisk	2		2	4
IT-risk - virus, spam, intrång	2		2	4
Organisatorisk risk	2		2	4
Brist på finansiering	1		3	3
Risk för liv och hälsa	1		3	3
Felaktiga projektkalkyler	1		2	2
Avflyttning av stora hyresgäster	1		2	2
Tekniskt skick	1		1	1

De risker som har identifierats i ovanstående 10 riskområden är markerade med



RISK	BESKRIVNING	HANTERING
<b>Omvärldsrelaterade risker</b>		
 <b>Makroekonomisk risk</b>	En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket leder till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna vilket ger en negativ effekt på kassaflödet.	Denna typ av risker och dess hantering utvärderas löpande av ledning och styrelse samt genom återkommande marknads- och omvärldsanalyser. Strategiska åtgärder för att minska vår exponering fastställs årligen.
<b>Krishantering</b>	En kris för Kungsliden är en oväntad händelse som hotar att allvarligt skada verksamheten eller varumärket och som den normala organisationen inte kan hantera.	Kungsliden har en krishanteringsplan för att hantera den här typen av extrema händelser. Denna typ av risker hanteras övergripande på flera sätt. Bland annat genom en successionsplan för ledande befattningshavare och fullvärdesförsäkring för fastigheter.
<b>Risker relaterade till fastigheter och projekt</b>		
<b>Hyresintäkter</b>	Kungslidens hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de delmarknader som vi verkar på samt hur väl vi lyckas att utveckla de områden där våra fastigheter är belägna. Ekonomisk tillväxt leder sannolikt till ökad efterfrågan på lokaler vilket oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas ha motsatt effekt.	Vi har främst fastigheter på tillväxtmarknader, en kontraktspportfölj med ett stort antal avtal samt en spridd förfallostruktur. Vi strävar efter att upprätthålla en kontraktspportfölj med relativt lång avtalslängd. Den genomsnittliga avtalslängden på hela portföljen uppgår till 4,0 år. Vi har erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång.
 <b>Bristande kundförståelse</b>	Våra hyresintäkter kan påverkas negativt om vi inte lyckas fånga upp våra kunders önskemål och behov.	Vi har en tät dialog med våra befintliga hyresgäster och en kundnära, decentraliserad organisation samt lokal närvaro.
 <b>Avflyttning av stora hyresgäster</b>	Befintliga stora hyresgäster väljer att säga upp hyresavtal för avflyttning. Lokalen blir långsiktigt vakant. Investeringar krävs för att få in ny hyresgäst.	Tät kontakt med våra hyresgäster. Fastigheter i kluster förenklar omflyttningar inom beståndet. Gemensam prioritering av vilka vakanser som bör prioriteras i uthyrningsarbetet. Se till att fastigheterna har god teknisk status och kvalitet.
<b>Fastighetskostnader</b>	Risken på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Kungsliden kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov. En stor del av kostnaden är kopplad till energiåtgång i form av uppvärmning, kyla och el.	En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i vårt resultat. Eventuella vakanser påverkar fastighetskostnaderna genom att vissa kostnader inte kan vidaredebiteras. Vi arbetar målmedvetet med effektivisering av energiförbrukningen. Som ett led i detta har vi satt upp mål att minska energianvändningen med 3 procent per år under perioden 2014–2020 i jämförbart bestånd.
 <b>Oförutsägbara händelser i våra fastigheter (risk för liv och hälsa)</b>	Våra fastigheter kan påverkas av oförutsedda händelser i form av snöras, brand, vattenskador etc.	Vi arbetar fortlöpande med förebyggande åtgärder som till exempel uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasseringssystem etc.
 <b>Bristande tekniskt skick på en fastighet</b>	Om våra fastigheter inte håller en godtagbar teknisk standard riskerar vi att drabbas av oförutsedda kostnader eller investeringar.	Kungslidens tekniska chef och driftpersonal arbetar proaktivt med fastigheternas tekniska skick för att på så sätt sänka risken för oförutsedda kostnader.
 <b>Projekt</b>	Projekt är värdeskapande men kan också vara förknippat med risker. Till exempel ökad kreditrisk vid större, skraddarsydda projekt till följd av att hyresgäster inte uppfyller sina hyresförpliktelser och Kungsliden inte hittar andra hyresgäster för de aktuella lokalerna. Det finns också en risk för minskad projektavkastning om större byggnationer och renoveringar försenas och/eller blir dyrare än beräknat. Vidare finns risk för minskade intäkter vid förseningar som gör att hyresgäster inte kan utnyttja lokalerna vid den förväntade tidpunkten. Kungsliden är vidare beroende av att få erforderliga tillstånd från myndigheter för att projekten över huvud taget ska kunna genomföras.	Risker avseende projekt hanteras bland annat genom att projektgenomförandet inleds först när 50 procent av ytan är uthyrd. Kungsliden har på senare år byggt upp en organisation med hög kompetens och gedigen erfarenhet från projektutveckling. Vidare har Kungsliden genomarbetade och kvalitetsäkrande processer och rutiner för projektutveckling. I varje projekt görs en initial riskanalys som följs upp under projektets gång. Slutkostnadsprognoser görs minst kvartalsvis för alla projekt och månadsvis för större projekt. Åtgärder vidtas om dessa prognoser indikerar förseningar eller fördringar.

## RISKER OCH RISKHANTERING (FORTS.)

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
 <b>Fastighetsvärden</b>	<p>Kungsleden redovisar sina fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer som till exempel externa faktorer som påverkar utbud och efterfrågan såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav. Även kontrakts- och kundstruktur samt Kungsledens förmåga att förvalta, förädla och utveckla fastigheterna påverkar värdet.</p>	<p>För att hantera risken för negativa värdeförändringar har Kungsleden ett aktivt arbete med riskspridning avseende lokal- och hyresgäst kategorier, geografi och kontraktstorlek. Vi har en genomsnittlig kontraktslängd på 4,6 år för de tio största hyresgästerna och 4,0 år för samtliga, vilket medför att förändringar i marknadshyror inte får någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. Kungsleden har som mål att ha en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer, vi värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal. 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. Internvärderingen utförs av medarbetare med omfattande värderingserfarenhet. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs kvartalsvis externvärderingar av delar av beståndet. Under 2019 har fastigheter motsvarande värdemässigt 95 procent av beståndet externvärderats. Känslighetsanalys avseende fastighetsvärden och belåningsgrad framgår i not 2.</p>
<b>Hållbarhetsrisker</b>		
<b>Föroreningar och klimatpåverkan</b>	<p>Risk för föroreningar i mark, vilket medför saneringskostnader, främst i samband med exploatering då användningen av fastigheten förändras. Därutöver kan extrema väderhändelser och klimatförändringar leda till risk för skador på fastigheterna.</p>	<p>Kungsleden har kategoriserat samtliga fastigheter efter risken för markföroreningar och vidtar proaktiva åtgärder. I samband med förvärv kartläggs risker för markföroreningar, miljöskadligt byggmaterial och klimatrisker. Risker kopplade till klimatpåverkan hanteras genom proaktiva åtgärder i förebyggande underhåll.</p>
<b>Affärsetik/ Korrupktion</b>	<p>Risk att oegentligheter begås mot Kungsleden som kan skada vår ekonomi, varumärke och anställdas välbefinnande och förtroende.</p>	<p>Internt styrs Kungsledens arbete av ett stabilt regelverk som består av policies och riktlinjer. Vi agerar och kommunicerar utifrån en gemensam värdegrund som bygger på professionalism, omtanke och glädje. Kungsledens ledarlöfte kompletterar vår värdegrund med vilka beteenden vi önskar av våra ledare. Externt styrs arbetet via en Uppförandekod för leverantörer. Därutöver arbetar Kungsleden aktivt med såväl intern som extern information kring det affärsetiska arbetet. Kungsleden har ett internt etiskt råd som hanterar eventuella incidenter.</p>
<b>Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter</b>	<p>Kungsleden har en stor mängd leverantörer och i stora projekt deltar många aktörer. I samband med att leverantörskedjorna blir svåra att överblicka finns risk att aktiviteter strider mot Kungsledens värderingar.</p>	<p>Kungsleden har en tydlig Uppförandekod för leverantörer och leverantörerna informeras om vikten av att de agerar i enlighet med Kungsledens värdegrund. Kungsleden har också en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelse eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler. Ett visselblåsarsystem är tillgängligt via Kungsledens webbplats.</p>
 <b>Organisatorisk risk</b>	<p>Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens samt att vi har en ineffektiv organisation.</p>	<p>Kungsleden agerar och kommunicerar utifrån en gemensam värdegrund; professionalism, omtanke och glädje. Den beskriver hur vi som företag och individer vill bli bemötta och hur vi bemöter andra i vårt dagliga arbete. Vårt ledarlöfte kompletterar vår värdegrund med vilka beteenden vi önskar av våra ledare och vad vi tror krävs för att nå vårt långsiktiga mål att bli en av fastighetsbranschens mest attraktiva och hållbara arbetsplats. Den organisatoriska risken hanteras bland annat genom en ledarutveckling och medarbetarsökningar.</p>

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
<b>Finansiella risker</b>		
 <b>Finansiering</b>	<p>Risken att upplåning inte kan erhållas eller endast kan uppnås till ofördelaktiga villkor.</p> <p>Kungsledens affärsmodell bygger på att fastighetstillgångar finansieras med både eget kapital och externa lån för att uppnå en god avkastning på ägarnas kapital. Tillgången till externt kapital är därför en avgörande faktor för att kunna bedriva en framgångsrik fastighetsrörelse.</p>	<p>Styrelsen beslutar om finanspolicy som fastställer riskmandat vilka bland annat avser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kungsleden skall hålla finansieringsrisken på en acceptabel och kontrollerad nivå genom att operera med en belåningsgrad som långsiktigt inte skall överstiga 50 procent</li> <li>• Upplåning från välrenommerade kreditgivare som banker och långgivare i kapitalmarknaden och uppnår därmed en väldiversifierad upplåning</li> <li>• Motverka förfallokoncentration genom att sprida förfallen av ingångna lån och begränsa andelen förfall de närmsta 12 månaderna så att dessa inte överstiger 30 procent av den totala lånevolymer</li> <li>• Motpartsexponeringen begränsas så att en enskild långgivares engagemang inte överstiger 30 procent av den totala lånevolymer</li> </ul> <p>Det publika ratingbetyget Investment Grade (Baa3) är en kvalitetsstämpel som intygar Kungsledens starka finansiella ställning och långsiktiga fokus. Genom att Kungsleden ökat sin upplåning från kapitalmarknaden har beroendet av att erhålla finansiering från banksystemet mot ställande av fastighetspant minskat.</p>
<b>Ränta</b>	<p>Ränterisk definieras som risken för en negativ resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.</p> <p>På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens förda penningpolitik medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation nationellt och internationellt. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultat och kassaflödet. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad och det löpande kassaflödet.</p> <p>Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt (swappar) löpande marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunker sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ orealiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning.</p>	<p>Ränterisk hanteras på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn stipulerar ramarna för den av styrelsen beslutade räntebindningsstrategin och uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelsetervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk.</p> <p>Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar. Kungsleden har som målsättning att räntetäckningsgraden inte ska understiga 2,5 gånger och arbetar proaktivt och långsiktigt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för beslutat ränteriskmandat i finanspolicyn.</p> <p>Alla finansiella instrument som används ska vara likvida och finansfunktionen ska ha god kunskap om instrumentets funktion, risk och prissättning.</p>
 <b>Likviditet</b>	<p>Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Med likvida medel avses kassabehållning och ej nyttjade kreditlöften.</p>	<p>Kungsleden ska vid varje tidpunkt ha en beredskap för fullföljande av minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Med beredskap avses även att en överenskommelse om övergripande villkor för finansiering har träffats. Styrelsen kan besluta om tillfälligt ökad likviditet, till exempel vid ökad beredskap för större affärer.</p> <p>Kungsleden har upphandlat ej nyttjade kreditlöften från banker som är säkerställda med direkt pant i fastigheter med syfte att uppnå en kostnadseffektiv kassahantering och täckande av kortfristiga betalningsåtaganden.</p>
<b>Kredit</b>	<p>Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns i derivatavtalen, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid.</p>	<p>Kreditrisken i finansverksamheten är låg och utgörs främst av motpartsrisiker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid upptagande av derivatinstrument. Finanspolicyn innehåller riktlinjer för godkända motparter och maximal kreditexponering för olika motparter.</p> <p>Hysesförlusterna har historiskt varit låga. Policy för kreditbedömning innefattar bland annat riktlinjer för bedömning av motpartens kreditvärdighet. Finansfunktionen bistår fastighetsförvaltningen med stöd i kreditbedömningar. För väsentliga långfristiga fordringar erhålls normalt säkerheter för att reducera kreditrisken.</p>

## RISKER OCH RISKHANTERING (FORTS.)

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
<b>IT-risker</b>		
 <b>Virusangrepp</b>	Risk att filer krypteras och att system slutar fungera.	Kungsleden har via driftspartnern ett gediget skydd mot virus och spam som uppdateras kontinuerligt. Vid eventuella angrepp finns rutiner för hur vår externa driftspartner kan stoppa angrepp tidigt samt hur återläsning kan ske vid en eventuell incident.
<b>Driftstörning</b>	Risken att hela IT-miljön eller delar av den blir otillgänglig.	Risken hanteras genom att ha ett nära samarbete med vår driftspartner som tillsammans med oss kontinuerligt tillses att Kungsleden har en uppdaterad teknisk plattform, nödvändig backup samt återställningsplaner vid eventuella större driftstörningar.
 <b>Dataintrång</b>	Risk att angripare tar sig in och kommer åt företagsinformation.	Kungsleden genomför regelbundna penetrationstester via vår externa driftspartner. Vi använder också tvåfaktorsautentisering för att minimera risken för dataintrång.
<b>Bedrägeri</b>	Risk att bedragare kontaktar Kungsleden i syfte att genomföra betalningar.	Kungsleden har tydliga rutiner och processer för hur betalningar ska ske. Vi utbildar och informerar kontinuerligt personalen för att skapa en hög grad av riskmedvetenhet hos alla anställda.
<b>Skatterisker</b>		
<b>Förändringar i skatteregelverk</b>	Förändringar i de regelverk som styr bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet såväl positivt som negativt. Till exempel ändrade regler vid försäljning av fastigheter och bolag som äger fastigheter.	Skatterisker hanteras främst genom proaktivt arbete avseende skattenyheter. Vi för en kontinuerlig kommunikation med styrelse och revisionsutskott kring skatterisker och hantering av dessa och vi analyserar komplexa skattefrågor tillsammans med externa rådgivare. Vidare begränsas risken avseende fastighets-skatt genom att denna till stor del vidaredebiteras hyresgästerna.

## Våra kunder | Finnslätten finner framtiden

Strax norr om centrala Västerås ligger området Finnslätten, där etablerade storbolag och unga, snabbväxande företag samsas om utrymmet. Kungsleden utvecklar nu området tillsammans med näringslivet, Mälardalens högskola och Västerås stad.

– Vi ser goda förutsättningar för att kunna skapa ett nytt "Silicon Valley" här i Västerås, säger Johan Söderström, vd för ABB Sverige, som tillsammans med Kungsleden initierade satsningen.

På Finnslätten har ett antal världsledande internationella företag sin verksamhet, bland andra ABB, Bombardier, Westinghouse, Northvolt, Quintus Technology, AA-logistik, Enics, Strukton och AQ-group. Kungsleden är största fastighetsägare i området

och startade, tillsammans med ABB, den utveckling av området som ryms under satsningen Vision Finnslätten. Målet är att skapa en mix av företag, forskning, utbildning, service och boende. Ett område där det är enkelt att både arbeta och leva.

– Vi hoppas kunna lyfta hela den här stadsdelen, inte bara de företag som finns utan att det blir en hypermodern och hållbar stadsdel som bidrar till att skapa attraktivitet och jobb, säger Johan Söderström.

Navet för utvecklingsarbetet är den styrgrupp som samlar företrädare från näringsliv, akademi – och Västerås stad. Helene Öhrling tog plats i styrgruppen kort efter att hon tillträdde sin tjänst som stadsdirektör i Västerås stad i början av 2019.

– Jag är imponerad av Kungsledens driv, öppenhet och vilja att förändra och ut-

veckla Finnslätten, säger Helene Öhrling och fortsätter:

– Detta är en oerhört spännande satsning för Västerås fortsatta utveckling och ett bra exempel på hur många kan jobba tillsammans. Utmaningen är att både tänka långt fram och se till att det händer saker i området kontinuerligt.

Exempel på det sistnämnda är att batteritillverkaren Northvolt under året utökade sin närvaro i området och att bioteknikföretaget Scandinavian Gene Synthesis flyttade in.

Utbudet av service och upplevelser breddades också, under 2019 annonserades bygget av Kungsleden Sportcenter, där Friskis & Svettis, Västerås Bouleklubben och Korpen etablerar sig. Här byggs också en sporthall som kommer att användas av gymnasieskolor och av olika idrottsklubbar.



# ■ BOLAGS- STYRNING









# INTERVJU MED STYRELSEORDFÖRANDE

## **Charlotte, vilka frågor är det som styrelsen haft störst fokus på under året?**

Jag skulle säga att det är de strategiska frågorna som återigen haft stor tyngd under året. Styrelsen har fördjupat diskussionen kring arbetet med våra kunder och nått en ökad samsyn rörande bolagets utveckling.

## **Kan du berätta lite mer om det strategimöte som styrelsen genomförde i Västerås i höstas tillsammans med ledningsgruppen?**

Det var mycket intressanta dagar där vi bland annat fick träffa flera av de största intressenterna på Finnslättan, såsom våra kunder ABB och Northvolt, samt Mälardalens Högskola, Bombardier och Västerås Stad. Det pågår ju ett omfattande arbete med att utveckla Finnslättan och det gjorde stort intryck på mig och övriga styrelsen att få höra om de verksamheter som bedrivs på Finnslättan och vilka lokaler och stadsmiljöer som kommer efterfrågas än mer framöver. Västerås har ju en väldigt bra utvecklingspotential med pendlingsavstånd från Stockholm och god tillgång till el, vilket kommer bli en allt viktigare faktor framöver. Därför var det värdefullt för styrelsen att på plats få en gemensam helhetsbild över möjliga framtida projekt och investeringsmöjligheter.

## **Vill du förmedla något om arbetet med att ta fram det nya incitamentsprogrammet?**

Gärna, det är ju ett förslag som styrelsen nu lägger fram till årsstämman. Styrelsen har under flera års tid följt utvecklingen på marknaden, och vi är övertygade om att bolaget behöver ett marknadsmässigt incitamentsprogram som ger möjlighet till ett ökat aktieinnehav för ledningsgruppen. Det är vårt ersättningsutskott som tagit fram förslaget och de har inspirerats av de kontantprogram som finns på marknaden och som använts framgångsrikt i många år. Vi hoppas med detta program kunna sporra ledningen ytterligare, till förmån för alla aktieägare i bolaget.

## **Vilka frågor kommer styrelsen att fokusera på än mer framöver?**

Framst är det hållbarhetsfrågor som kommer att få ännu större uppmärksamhet under det kommande året. Bolaget arbetar med att utveckla sin hållbarhetsstrategi samt sin positionering på hållbarhetsområdet, och det är mycket viktiga strategiska frågor.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga långsiktiga värden för aktieägarna.

Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning fokuserar Kungsleden på det som är viktigast och därmed begränsas riskerna i verksamheten. Kungsleden har som börsbolag en bolagsstyrning som uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Kungsleden tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valberedningen. Dessa dokument finns tillgängliga på vår webbplats. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelsen, vd-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, instruktioner för styrelsens utskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

## Tillämpning av Koden

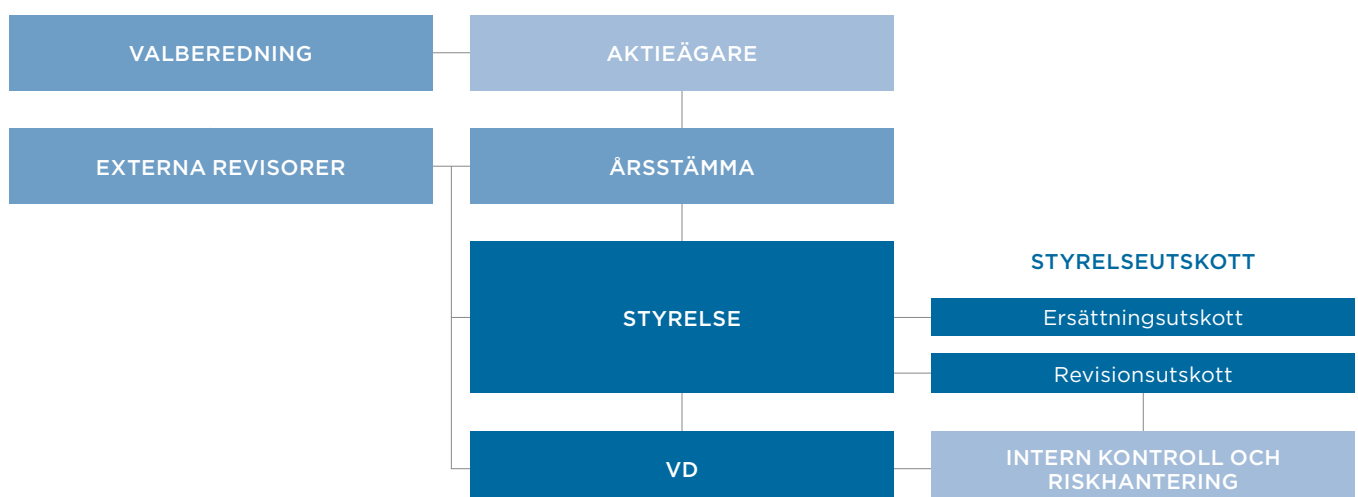
Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara" redovisar Kungsleden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2019 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

## Årsstämma

På årsstämman behandlas de frågor som följer av Kungsledens bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Kungsledens bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen. En aktieägare i Kungsleden, Gösta Welandson med bolag, äger aktier som direkt eller indirekt representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Gösta Welandson med bolag hade per den 31 december 2019 ett innehav om 14,5 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2018 hölls den 26 april 2019. På årsstämman fattades beslut om vinstutdelning samt att utbetalning av vinsten sker kvartalsvis. Årsstämman fattade därutöver bland annat beslut om val av styrelse, val av Ernst & Young AB som revisor, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt val av valberedning. Stämman bemyndigade även styrelsen att besluta om återköp och överlåtelse av egna aktier. Bemyndigandet har inte nyttjats av styrelsen. Styrelsens ordförande och bolagets vd redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2018. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på vår webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2019 kommer att äga rum torsdagen den 23 april 2020 på Kungsledens huvudkontor på Warfvinges väg 31 i Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på vår webbplats. På vår webbplats anges även när en begäran från en aktieägare att få ett ärende behandlat på årsstämman bör inkomma



för att kunna tas in i kallelsen. Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska. Styrelsen har med hänsyn till Kungslidens ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart ansett att övrigt material inför stämman endast ska tillhandahållas på svenska. Av samma skäl erbjuds inte heller distansdeltagande eller simultantolkningar av stämmoförhandlingar. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av vd:s anförande samt protokoll från stämman att finnas tillgängliga på vår webbplats.

Läs mer om Kungslidens årsstämma på [kungsleden.se/bolagsstammor](http://kungsleden.se/bolagsstammor).

### Valberedning

Valberedningen lämnar förslag till val av styrelse och dess ordförande, arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna samt val av ordförande på årsstämman. Valberedningen lämnar även förslag till val av revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägares intressen. Valberedningen tillämpar Kodens bestämmelser om styrelsens sammansättning och har som mångfaldspolicy att tillämpa regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Instruktionen för valberedningens arbete finns tillgänglig på vår webbplats. Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman för en period som sträcker sig till och med nästkommande årsstämma. Valberedningen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter. Tre av ledamöterna ska representera de aktieägare som den 31 januari är bland de röstmässigt största ägarna och som dessutom önskar delta i valberedningsarbetet samt styrelsens ordförande. Sker väsentliga förändringar i ägarbildningen kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. Minst en av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolagets aktieägare på sätt som anges i Koden. Valberedningens sammansättning offentliggörs så snart valberedningen utsetts.

På årsstämman 2019 valdes Göran Larsson (nominerad av Gösta Welandson med bolag), Jonas Broman (nominerad av Olle Florén med bolag), Michael Green (nominerad av Handelsbanken Fonder) samt Charlotte Axelsson, i egenskap av styrelsens ordförande, till ledamöter i valberedningen.

Efter årsstämman meddelade Handelsbanken Fonder att Michael Green ersätts med Niklas Johansson. Valberedningen beslutade därför på

det konstituerande mötet i maj 2019 att Niklas Johansson ska ingå i valberedningen.

Till valberedningens ordförande utsågs Göran Larsson.

Valberedningens sammansättning i mars 2020:

- Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag, ordförande
- Jonas Broman, nominerad av Olle Florén med bolag
- Niklas Johansson, nominerad av Handelsbanken Fonder
- Charlotte Axelsson, styrelseordförande i Kungsliden

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det genom att skicka e-post eller brev till valberedningen. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på Kungslidens webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman. För ytterligare information om valberedningen hänvisas till [kungsleden.se/om-kungsleden/bolagsstyrning/valberedning/](http://kungsleden.se/om-kungsleden/bolagsstyrning/valberedning/).

### Styrelse

Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsliden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och eventuella suppleanter utses på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På årsstämman 2019 omvaldes Charlotte Axelsson, Ingall Berglund, Jonas Bjuggren, Ulf Nilsson och Charlotta Wikström. Christer Nilsson nyvaldes som styrelseledamot. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Charlotte Axelsson till ordförande. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

### Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag inklusive Koden samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investe-

ringar samt finansiering. Styrelsen ansvarar för att löpande följa upp verksamheten och säkerställa att riktlinjer samt organisation och ledning är ändamålsenliga, att hållbarhetsfrågor beaktas och att den interna kontrollen är god. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledarätväxten. Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn kvalitet i den finansiella rapporteringen. Det sker bland annat genom instruktioner för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen, genom kommunikationspolicy samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från revisorer eller revisionsutskottet. Årsredovisningen, halvårsrapporten samt bokslutskommunikén behandlas och godkänns av styrelsen. Styrelsen har genom åren valt att delegera till bolagsledningen att avge delårsrapporterna för första och tredje kvartalet, samt att säkerställa kvaliteten i finansiella presentationer och pressmeddelanden.

### Ordförandes ansvar

Styrelseordföranden leder arbetet i styrelsen och ska se till att styrelsens beslut verkställs. Ordföranden företräder även bolaget i ägarrelaterade frågor. Ordföranden har en löpande dialog med vd:n och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

### Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar utifrån en arbetsordning som fastställs årligen. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive vd:ns ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske samt dagordningen för dessa möten. Styrelsen antar även instruktioner för arbetet i styrelseutskottet och anger formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst nio gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen sänds i förväg till samtliga ledamöter. I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska se till att Kungslidens revisorer minst en gång per år personligen närvarar och för styrelsen presenterar sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna närvarade vid styrelsemötena i februari och oktober. Möjlighet att lämna förslag till styrelsen finns via e-post till [styrelsen@kungsleden.se](mailto:styrelsen@kungsleden.se)

## BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT (FORTS.)

### DECEMBER

- Årsredovisning
- Mål/verksamhetsplan/finansiell plan för tre år
- Budget för ett år
- Kapitalstruktur
- Utvärdering styrelsen

### OKTOBER

- Kvartalsrapport
- Analys av ekonomi/finansrapport
- Revisionsfrågor
- Riskanalys

### SEPTEMBER

- Marknad, omvärld, strategi
- Riktlinjer för verksamhetsplanering och budget

### JULI

- Kvartalsrapport
- Analys av ekonomi/finansrapport

### JUNI

- Arbetsordning, delegation, attesträtt
- Planering av styrelsearbetet
- Årlig översyn av strategiskt viktiga policies
- Genomgång av fastighetsportföljen
- Marknad, omvärld, strategi

### FEBRUARI

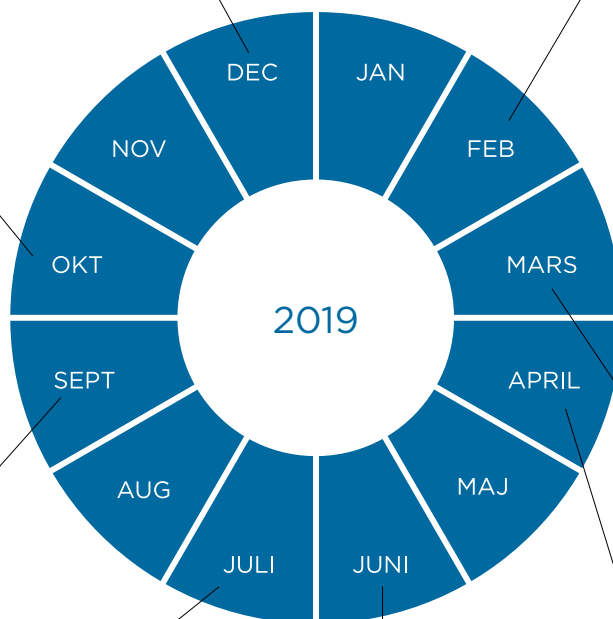
- Kvartalsrapport
- Analys av ekonomi/finansrapport
- Årsredovisning
- Bokslut
- Förslag till utdelning
- Ärenden/kallelse till bolagsstämma
- Revisionsfrågor
- Utvärdering vd/ledning, beslut bonusutfall, policy bonus ledande befattningshavare

### MARS

- Ärenden/kallelse till bolagsstämma

### APRIL

- Kvartalsrapport
- Analys av ekonomi/finansrapport
- Organisation, kompetensförsörjning, successionsplan



### Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2019

	Styrelse		Ersättningsutskott		Revisionsutskott		Finansutskott <sup>3</sup>
Charlotte Axelsson	○	9/9		8/8		2/2	
Ingalill Berglund		9/9			○	6/6	2/2
Jonas Bjuggren		9/9				6/6	
Liselotte Hjorth <sup>1</sup>		2/3					○ 2/2
Christer Nilsson <sup>2</sup>		6/6				3/4	
Ulf Nilsson		9/9		8/8			2/2
Charlotta Wikström		9/9	○	8/8			

○ - ordförande i styrelse/utskott.

<sup>1</sup> Styrelseledamot fram till årsstämman 2019.

<sup>2</sup> Styrelseledamot från och med årsstämman 2019.

<sup>3</sup> Finansutskottet avvecklades efter årsstämman 2019.

## Styrelsens arbete under 2019

Under 2019 sammanträdde styrelsen nio gånger. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen på föregående sida. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungslidens strategi, mål, affärsplan, marknad, organisation, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, värdering av fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor och principer för rörliga ersättningar. Vad gäller köp och försäljningar har styrelsen under året behandlat förvärvet av Stockholm Gladan 4. Ett flertal större investeringar har också behandlats av styrelsen, såsom till exempel nybyggnationen av projekt Eden i Hyllie Malmö samt större investeringar i befintliga byggnader på fastigheterna Finnslätten 1 i Västerås och Stettin 6 i Stockholm. Styrelsen har under året även sett över ersättningsstrukturerna i bolaget och beslutat föreslå att stämman godkänner ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, samt har fortsatt det fördjupade arbetet kring strategiska frågor.

Styrelsemötet i september hölls i Västerås. Styrelsen besökte då Finnslätten och fick presentationer av flera av de större bolag som bedriver verksamheter på Finnslätten, bland annat ABB, Northvolt och Bombardier, såväl som från Mälardalens Högskola samt Västerås Stad. Styrelsen besökte även fastigheter i klustret Västerås City och gjorde studiebesök hos flera hyresgäster, samt fick en nulägesbeskrivning av effektbrister i elnäten i olika delar av Sverige.

Vid styrelsens sammanträden har även vd och chefsjuristen, tillika styrelsens sekreterare, närvarat. Därutöver har vice vd/chef fastighetsinvesteringar och ekonomi- och finansdirektör närvarat vid delar av styrelsens sammanträden.

## Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner. Utvärderingen syftar till att säkerställa väl fungerande processer för informationsinsamling, rapportering, analys, planering och beslutsfattande. Utvärderingen syftar även till att säkerställa att styrelsen har nödvändig kompetens.

Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör underlag för nomineringsarbetet. Utvärderingen 2019 genomfördes med hjälp av det externa rådgivningsföretaget Nordic Investor Services,

som sedan ett antal år tillbaka tillhandahåller styrelseutvärderingstjänster till Kungslidens styrelse. Utvärderingen 2019 bestod av ett utifrån bolagets verksamhet specialanpassat webbaserat frågeformulär. Ett antal centrala områden granskades. De viktigaste av dessa var styrelsens sammansättning och expertis, dynamiken bland styrelseledamöterna, Kungslidens fortsatta utveckling med fokus på strategiarbetet samt styrelsens framtida utmaningar. Även styrelseordförandens och vd:s arbete utvärderades.

Resultatet sammanställdes sedan av Nordic Investor Services och presenterades av styrelsens ordförande på styrelsemötet i oktober. Utvärderingen visar att arbetet i styrelsen präglas av stor öppenhet och att det finns en stor tillit mellan styrelsens ledamöter. Styrelsen bedömer att man arbetar effektivt och har en bred kompetens genom styrelseledamöternas olika bakgrund och erfarenhet. Samtliga styrelseledamöter har ett stort engagemang för sitt uppdrag.

## Till styrelsen utgår arvode: Arvoden 2019 (kronor)

Ordförande	500 000
Ledamot styrelse	220 000
Ledamot utskott	40 000
Ordförande revisionsutskott	60 000

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2019 ska Kungsliden tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera de ledande befattningshavarna att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga, enkla och mätbara. Ersättningen till de ledande befattningshavarna ska i normalfallet bestå av en fast och en rörlig del. Den rörliga delen ska baseras på den ledande befattningshavarens prestation i förhållande till i förväg fastställda mål eller kopplas till Kungslidens akties totalavkastning samt ha ett förutbestämt tak. Den fasta lönen till ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar, erfarenhet och prestation. Storleken på ersättningar som utgått för 2019 framgår av not 7. Styrelsen har i december 2019 beslutat, under förutsättning av årsstämmans

godkännande, om att införa ett nytt incitamentsprogram 2020-2022 för ledande befattningshavare i Kungsliden. Programmet består av två delar – en kortsiktig rörlig kontant ersättning och en långsiktig aktiekursrelaterad kontanterättning som baseras på Kungslidenaktiens totalavkastning över hela treårsperioden. Styrelsen föreslår att årsstämman den 23 april 2020 godkänner incitamentsprogrammet samt antar riktlinjer för ersättning som avspeglar innehållet i incitamentsprogrammet.

Det finns därutöver ett treårigt köpoptionsprogram genom vilket två stora privata aktieägare i september 2017 utfärdade köpoptioner på Kungslidens aktier till ledande befattningshavare.

## Styrelseutskott

Styrelsen har inom sig inrättat revisions- respektive ersättningsutskott, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område.

Arbetet sker utifrån framtagna instruktioner för respektive utskott. Styrelsen utser ledamöterna till utskotten inom sig.

Under tiden fram till årsstämman 2019 fanns även ett finansutskott inom styrelsen. Detta utskott hade en uppgift att bistå styrelsen i finansieringsfrågor. Styrelsen valde att avveckla finansutskottet och låta de finansstrategiska frågorna behandlas direkt av styrelsen. Revisionsutskottet har övertagit uppdraget att bereda frågor avseende finansiella risker samt uppföljning av finanspolicyn.

## Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungslidens interna kontroll- och styrsystem och kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen, samt har till uppgift att kontrollera att bolaget följer reglerna i finanspolicyn. Revisionsutskottet bistår även valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisorer liksom förslag på revisorsarvoden. Detta år har revisionsutskottet haft särskilt fokus på bolagets arbete med anledning av ränteavdragsbegränsningsreglerna samt på uppföljning av outsourcingen av ekonomitjänster till Newsec. Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Ingalill Berglund (ordförande), Jonas Bjuggren och Christer Nilsson. Under 2019 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid samman-

## BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT (FORTS.)

trädena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, economichef samt bolagets externa revisor närvarat, samt vid vissa sammanträden även styrelsens ordförande samt vd.

### Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för vd, ramar för ersättningar till ledande befattningshavare samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, arvoden, förmåner och avgångsvederlag. Utskottet arbetar utifrån de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutar om. Detta år har ersättningsutskottet fokuserat på arbetet med att ta fram ett nytt incitamentsprogram samt anpassa bolagets processer och rapportering till EU-direktivets regelverk. Ersättningsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Charlotta Wikström (ordförande), Charlotte Axelsson och Ulf Nilsson. Under 2019 har utskottet sammanträtt vid åtta tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens vd samt HR-chef närvarat.

### Ledningsgrupp

Bolagsledningen utgörs av en ledningsgrupp som per mars 2020 består av vd, vvd/ chef fastighetsinvesteringar, ekonomi- och finansdirektör, affärsutvecklingschef, fastighetschefer, HR-chef, kommunikationschef samt chefsjurist. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med vd ärenden för styrelsen. Vd fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för vd-instruktionen efter samråd med ledningsgruppen. Ledningsgruppen sammanträder normalt sett en gång per månad och har därutöver ledningsgruppskonferenser vid behov. Under året har ledningsgruppen haft fokus bland annat på kunderbjudandet, organisationsfrågor, hållbarhetsfrågor, riskhantering, omvärldsbevakning och långsiktiga strategier för bolaget, samt har beslutat om ett antal investeringar i befintligt bestånd.

### Verkställande direktör

Kungsledens vd ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten.

Vd utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av vd-instruktionen framgår bland annat att vd är ansvarig för bolagets förvaltning, styrelse-

rapportering samt frågor som kräver beslut av eller anmälan till styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapporter och årsredovisning, beslut om större köp, försäljningar, större investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av lån eller ställande av moderbolagsgarantier.

### Externa revisorer

De externa revisorerna granskar styrelsens och vd:ns förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. Ernst & Young AB valdes vid årsstämman 2019 till revisorer för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2020. Auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig är huvudansvarig revisor. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2019 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 4 Mkr (3).

### Internkontroll och riskhantering

Internkontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras. Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

#### Kontrollmiljö

Kungsledens interna kontroll vilar på den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen.

#### Riskbedömning

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget löper i sin finansiella rapportering. En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen görs årligen utifrån resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser samt IT-system.

Exempel på styrdokument är de verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram. De används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag för värderingar.

### Kontrollaktiviteter

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processororienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

### Information och kommunikation

Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid fyra styrelsesammanträden per år behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen en gång om året. Kungsleden har en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelser av lagar eller andra riktlinjer och regler. Ett visserblåsarsystem är tillgängligt via Kungsledens webbplats. All information som bedöms vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Vd, vvd samt ekonomi- och finansdirektör är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

### Uppföljning

Styrelsen begär från företagsledningen kontinuerligt bedömningar av risker i verksamheten. Resultaten sammanställs i rapporter och redovisas för revisionsutskottet. Den interna kontrollen bedöms vara god och ändamålsenlig för en organisation av Kungsledens storlek. Kungsledens styrelse har bedömt att bolaget för närvarande inte är i behov av någon internrevisionsfunktion.



# STYRELSEN



## Charlotte Axelsson

Styrelseordförande  
Ledamot i ersättningsutskottet.  
Född 1948.  
Invald i styrelsen 2014.

**Utbildning:** Förvaltningsssocionom.

**Andra styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Vasallen AB och Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

**Tidigare erfarenhet:** Vd för HSB Stockholm, vd Svenska Bostäder i Stockholm, vd Familjebostäder i Stockholm, vd SEB Arsenalen, biträdande finanssekreterare på Stockholms stad. Styrelseuppdrag inom bl.a. HSB, Stockholms stad, Statens fastighetsverk, Slättö och Akademiska Hus.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** 10 000 aktier i Kungsleden.



## Ingalill Berglund

Styrelseledamot  
Ordförande i revisionsutskottet.  
Född 1964.  
Invald i styrelsen 2017.

**Utbildning:** Högskolestudier.

**Andra styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB, Veidekke ASA, Axfast AB (publ), Bonnier Fastigheter AB, Fastighets AB Stenvalvet (publ), Balco Group AB, Juni Strategi och Analys AB samt Stiftelsen Danviks Hospital.

**Tidigare erfarenhet:** Vd i Atrium Ljungberg AB, CFO i Atrium Ljungberg AB, ekonomischef på SISAB och redovisningschef vid Stadshypotek Fastigheter.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** 7 246 aktier i Kungsleden.



## Jonas Bjuggren

Styrelseledamot  
Ledamot i revisionsutskottet.  
Född 1974.  
Invald i styrelsen 2018.

**Utbildning:** Civilingenjör.

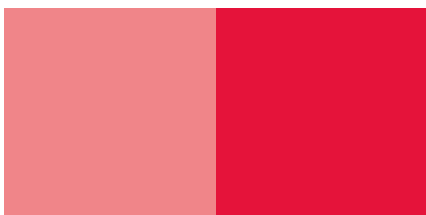
**Befattning idag:** Förvaltningsdirektör Akademiska Hus.

**Andra styrelseuppdrag:** -

**Tidigare erfarenhet:** regionchef Vasakronan, marknadsområdeschef på AP Fastigheter, projektledare på Skanska och projektledare på Sweco.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** Innehar inga aktier i Kungsleden.



Uppgifter om aktie- och optionsinnehav avser innehav per den 31 december 2019 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.





### Christer Nilsson

Styrelseledamot

Ledamot i revisionsutskottet.

Född 1955.

Invald i styrelsen 2019.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Befattning idag:** Driver egen verksamhet med interimsuppdrag inom management, bygg- och fastighetsfrågor, projektledning samt företagsutveckling.

**Andra styrelseuppdrag:** -

**Tidigare erfarenhet:** Olika befattningar på Skanska, bl.a. som arbetsledare och produktionschef, bygg/fastighetschef på Realia Fastighets AB, vd på Tage och Söner Byggnads AB samt MVB Syd AB och fastighetschef på Industry Park of Sweden.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** Innehar inga aktier i Kungsleden.

### Ulf Nilsson

Styrelseledamot

Ledamot i och ersättningsutskottet.

Född 1958.

Invald i styrelsen 2018.

**Utbildning:** Jur.kand.

**Andra styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Oscar Properties Holding AB och Richard Juhlin Grand Cru AB. Ledamot i överstyrelsen för Stockholms Brandkontor.

**Tidigare erfarenhet:** Vd för D. Carnegie & Co, vd för Savills Sweden AB, partner på Ernst & Young AB, Vice President på ABB Credit, jurist på Handelsbanken.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** 30 000 aktier i Kungsleden.

### Charlotta Wikström

Styrelseledamot

Ordförande i ersättningsutskottet.

Född 1958.

Invald i styrelsen 2009.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Befattning idag:** Senior Advisor Stardust Consulting AB, vd Floréna Fastighets AB och vd Kampanilen Förvaltnings AB.

**Andra styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Stardust Search AB. Styrelseledamot i African Nuts&Seeds AB, Floréna Fastighets AB, Kampanilen Förvaltnings AB, Stardust Holding AB samt föreslagen som styrelseledamot i IT-Huset Holding i Norden AB för nyval vid årsstämman den 18 mars 2020.

**Tidigare erfarenhet:** Grundare och Senior Advisor i Stardust Consulting AB. Ledande befattningar inom marknadsföring, försäljning, ledarskap och organisationsutveckling på SAS, Telia, Com Hem, Stockholmsbörsen och Mannheimer Swartling Advokatbyrå.

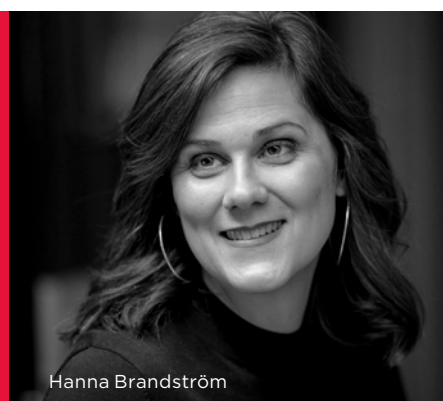
**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** 2 616 556 aktier i Kungsleden.

# LEDNING



Biljana Pehrsson



Hanna Brandström



Malin Axland



Magnus Jacobson



Mats Eriksson

## Biljana Pehrsson

Vd  
Född 1970. Anställd sedan 2013.  
**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.  
**Tidigare erfarenhet:** Vvd/Head of Real Estate på East Capital Private Equity, vd Centrumutveckling, styrelseledamot i Kungsleden åren 2011-2013.  
**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseledamot Einar Mattsson AB, East Capital Baltic Property Fund AB och Kungliga Dramatiska teatern AB. Föreslagen som styrelseledamot i Swedbank AB (publ) för nyval vid årsstämman 26 mars 2020. Vid eventuellt inval avser hon att avsluta styrelseuppdragen i Einar Mattsson AB och East Capital Baltic Property Fund AB.  
**Innehav:** 100 000 aktier i Kungsleden varav en del avser innehav inom ramen för kapitalförsäkring som avser pensionsdepå. Innehar även 100 000 köpoptioner.

## Hanna Brandström

HR-chef  
Född 1980. Anställd sedan 2017.  
**Utbildning:** Kandidatexamen i Företags ekonomi från Södertörns Högskola.  
**Tidigare erfarenhet:** HR chef General Motors Nordic, Opel/Chevrolet Sverige AB, General Manager HR & Legal på SC Motors Sweden AB.  
**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** -  
**Innehav:** 100 aktier i Kungsleden.

## Malin Axland

Chefsjurist  
Född 1974. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013.  
**Utbildning:** Jur. kand. från Stockholms Universitet.  
**Tidigare erfarenhet:** Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, tingsnotarie i Huddinge tingsrätt.  
**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** -  
**Innehav:** 2 266 aktier i Kungsleden. Innehar även 5 000 köpoptioner.

## Magnus Jacobson

Ekonomi-/Finansdirektör  
Född 1958. Anställd sedan 2018.  
**Utbildning:** Civilekonom från Uppsala Universitet.  
**Tidigare erfarenhet:** Ekonomi- och Finansdirektör Norrporten AB, Ekonomi- och Finansdirektör Hufvudstaden AB.  
**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseledamot Nordea Finans, styrelseledamot Fastum Hypoteksförvaltning AB.  
**Innehav:** Inga aktier i Kungsleden.

## Mats Eriksson

Regionchef Västerås/Mälardalen  
Född 1963. Anställd sedan 2015.  
**Utbildning:** Gymnaseingenjör Hus & Stadsplanering från Rudbecksskolan Örebro.  
**Tidigare erfarenhet:** Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, Chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, Affärsområdeschef NIAM AB och Fastighetschef Siab AB.  
**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseledamot i Västerås Citysamverkan.  
**Innehav:** Inga aktier i Kungsleden. Innehar 10 000 köpoptioner.

Uppgifter om aktie- och optionsinnehav avser innehav per den 31 december 2019 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.



Anna Trane



Ylva Sarby Westman



Ulrica Sjöswärd



Frida Stannow Lind



Sven Stork

### Anna Trane

Kommunikationschef (ingår i ledningsgruppen sedan januari 2020)

Född 1968. Anställd sedan 2020.

**Utbildning:** Civilekonom från Uppsala Universitet.

**Tidigare erfarenhet:** Director & Head of Corporate Media Relations NCC. Press & PR-chef Cybercom. Redaktör, programledare och kommentator SVT.

**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** -  
**Innehav:** Inga aktier i Kungsleden.

### Ylva Sarby Westman

Vvd och Chef Fastighetsinvesteringar

Född 1973. Anställd sedan 2009.

**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Tidigare erfarenhet:** Vvd på Newsec Investment AB, Fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB.

**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseledamot Ikano Bostad AB.  
**Innehav:** 8 799 aktier i Kungsleden.

### Ulrica Sjöswärd

Regionchef Göteborg/Malmö

Född 1974. Anställd sedan 2017.

**Utbildning:** Högskoleingenjör från Chalmers Tekniska Högskola.

**Tidigare erfarenhet:** Marknadsområdeschef på Platzer Fastigheter AB, Regionchef ICA Fastigheter AB.

**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** -  
**Innehav:** 4 800 aktier i Kungsleden. Innehar även 25 000 köpoptioner.

### Frida Stannow Lind

Affärsutvecklingschef

Född 1967. Anställd sedan 2010, i nuvarande befattning sedan 2013.

**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Tidigare erfarenhet:** Fastighetsutvecklingschef på Ebab, investment manager på Niam, fastighetschef på Drott.

**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseordförande Kista Science City AB.  
**Innehav:** 3 519 aktier i Kungsleden. Innehar även 20 000 köpoptioner.

### Sven Stork

Regionchef Stockholm

Född 1967. Anställd sedan 2014.

**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Tidigare erfarenhet:** Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB.

**Andra väsentliga uppdrag utanför bolaget:** Styrelseordförande i föreningen Kista Science City Fastighetsägare.  
**Innehav:** 360 aktier i Kungsleden. Innehar även 25 000 köpoptioner.



183.102

# ■ FINANSIELLA RAPPORTER

154.178



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsleden AB (publ) ("Kungsleden") org. nr. 556545-1217, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 23 april 2020.

## VERKSAMHETEN

Grunden i företagets verksamhet är att långsiktigt äga, aktivt förvalta samt förädla och utveckla kommersiella fastigheter i fyra prioriterade tillväxtmarknader, Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås, samt därtill 16 kommuner. Kungsleden arbetar kontinuerligt med förändring av sitt fastighetsbestånd genom förvärv och försäljning av fastigheter, samt utveckling av byggrätter och eget byggande. En stor del av fastigheterna ligger samlade i attraktivt belägna kluster och Kungsleden lägger stor vikt vid att bidra till hållbar stadsutveckling.

Beståndet utgjordes vid utgången av 2019 av 209 fastigheter med ett bokfört värde om 38 310 Mkr, varav 28 704 Mkr var kontorsfastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till 1 997 tusen kvm. Verksamheten bedrevs på tio kontor i de tre regionerna Stockholm, Mälardalen och Göteborg/Malmö för en stark lokal förankring. Huvudkontoret finns i Stockholm.

## Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 245 Mkr (2 055), vilket motsvarar 10,28 kronor per aktie (9,41).

## Totala intäkter

Totala intäkter ökade med 38 Mkr till 2 423 Mkr (2 385). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 92 Mkr jämfört med föregående år. Av ökningen bidrog tidigare projektfastighet med 5 Mkr och resterande del hänförs främst till höjda hyror vid nyuthyrning, omförhandling och index. Under året har nya taxeringsbeslut erhållits vilket resulterat i en ökning av den vidaredebiterade fastighetsskatten om 19 Mkr. Ökningen av hyresintäkter i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick till 5,3 procent. Exklusive engångseffekter för fastighetsskatt uppgår ökningen till 4,3 procent.

Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 119 Mkr, samt från tomställen av projektfastigheter till 2 Mkr. Bortfallet har delvis kompenseras av tillkommande hyresintäkter från tillträdde fastigheter om 67 Mkr. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 93,2 procent (93,1).

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader minskade med 27 Mkr och uppgick till 773 Mkr (800). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 5 Mkr. Exklusive engångseffekter från införandet av IFRS 16 (se not 1 för mer information om IFRS 16), ökade kostnaderna med 35 Mkr. Ökningen är främst relaterad till nya fastighetstaxeringsbeslut vilka medfört ökade kostnader om 23 Mkr. Nettoeffekten av den ökade fastighetsskatten uppgår till 4 Mkr efter att hänsyn tagits till den del som vidaredebiterats hyresgäster. Nettoeffekten av bortfall av kostnader från sålda fastigheter och tillkommande kostnader för tillträdde fastigheter samt projektfastigheter uppgick till en minskning om totalt 32 Mkr.

## Driftnetto

Driftnettet ökade med 65 Mkr till 1 650 Mkr (1 586) under 2019. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 84 Mkr – en förbättring med 6,1 procent. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter var 76 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdde fastigheter var 52 Mkr, det vill säga en nettominskning med 24 Mkr. För projektfastigheter ökade driftnettet med 5 Mkr. Överskottsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 68,9 procent (67,7).

## Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 109 Mkr (95). Exklusive engångseffekter från införandet av IFRS 16 ökade kostnaderna med 10 Mkr. Ökningen förklaras främst av en förstärkning av marknadsorganisationen, utveckling av varumärket samt uppgradering av system för kunddialog. Merparten av dessa kostnader är av engångskaraktär.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -356 Mkr (-366). Förbättringen mot föregående år förklaras främst av att kostnaden för räntesäkring gått ned samt att ny finansiering har erhållits till mer förmånliga villkor. Justeringar i enlighet med IFRS 16 har gjort att finansnettot belastats med kostnader som uppgår till cirka 31 Mkr. Justeringarna avser i huvudsak kostnader för tomträttsavgäld som tidigare belastat driftnettet. Snitträntan steg till 1,9 procent (1,8) i slutet på året som en konsekvens av Riksbankens beslutade räntehöjning.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 185 Mkr (1 124) vilket motsvarar en ökning på drygt 5 procent. Resultatökningen förklaras både av ökade driftnettet i jämförbart bestånd och ett förbättrat finansnetto.

## Värdeförändringar

### Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 762 Mkr (1 619). Värdeuppgången förklaras till lika delar av ökade hyresintäkter samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 19 punkter. Därutöver har effekten av sålda och köpta fastigheter påverkat med ytterligare 5 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,2 procent – att jämföra med 5,5 procent vid årets ingång. Erhållet avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdde fastigheter innebar en realiserad värdeförändring på 59 Mkr. De realiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till -5 Mkr (-16).

### Räntederivat

Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -75 Mkr (-73) som en konsekvens av att räntor på längre löptider fallit.

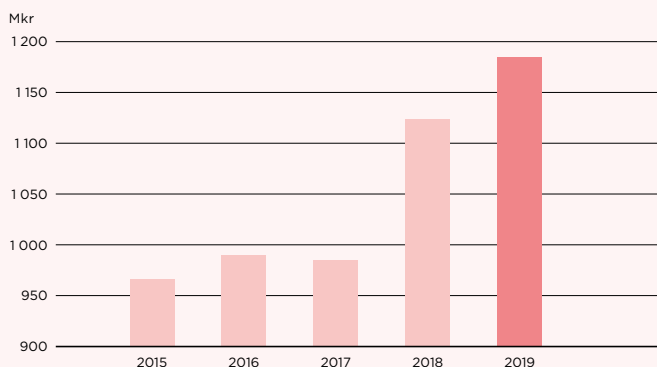
## Skatt

Total skattekostnad för 2019 uppgick till 622 Mkr (598) varav 0 Mkr (2) avser aktuell skatt. Den nya företagsbeskattningen som började gälla från och med 1 januari 2019 innebar sänkt bolagsskatt från 22,0 procent till 21,4 procent. Den positiva effekten av sänkt skattesats uppgår för 2019 till 40 Mkr och överstiger effekten av de nya ränteavdragsreglerna vilka ökat skattekostnaden för 2019 med 27 Mkr. Vid årets utgång uppgick skattemässiga underskott till totalt 2 113 Mkr (2 098)

## Kassaflöde

Kassaflödet i ett fastighetsbolag är ytterst relaterat till storleken på fastighetsbeståndet. Kassaflödet från rörelsen utgörs av förvaltnings-

## Förvaltningsresultat



resultatet med justeringar för ett antal icke kassaflödespåverkande poster samt betalning av skatt. Rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital uppgick för året till 1 257 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har det under 2019 investerats 1 509 Mkr. Köpeskillingar om totalt 1 080 Mkr har erlagts vid tillträde av den tredje fastigheten i kvarteret Tändstickan i Göteborg, förvärvet av Löpöglan 2 i Hyllie samt Gladan 4 på Kungsholmen i Stockholm. En sammanlagd köpeskilling om 724 Mkr har erhållits i samband med frånträde i januari av Kungsledens bestånd i Eskilstuna samt fastigheten Mandelblomman 3 som frånträddes i juli. Utdelning till aktieägarna har erlagts med 513 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2017 samt tre utbetalningar av utdelning för verksamhetsåret 2018. Upplåning under året innebar att de räntebärande skulderna steg med 1 008 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank minskade med 118 Mkr steg nettoskulden med 1 126 Mkr. Som ett resultat av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 47,3 procent vid årets ingång till 45,8 procent vid periodens utgång. De sammantagna disponibla kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

### Fastigheter

Per 31 december 2019 har Kungsledens fastighetsbestånd internvärderats till 38 310 Mkr (34 697) med kvalitetssäkring genom externa värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika händelser som nya eller förnyade hyreskontrakt, avflyttningar samt investeringar likväl som de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. Även investeringar i befintliga fastigheter, förvärv och försäljningar av fastigheter har påverkat marknadsvärdet. Direktavkastningskraven är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter.

### Fastighetsprojekt

Kungsleden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsportföljen. Under 2019 färdigställdes bland annat etapp 1 i projektet Blästern 14 i Stockholm där hotellet Blique by Nobis har tillträtt sina lokaler. Etapp 2 avser modernisering av 5 500 kvm kontor och är fullt uthyrd till co-workingaktören Conventum med slutlig inflytt i februari 2020.

De pågående fastighetsprojekten har en total beräknad investeringsvolym om 2 500 Mkr, varav 1 800 Mkr är utarbetat per 31 december 2019. Projektrisken begränsas genom att långa hyresavtal med flera hyresgäster redan finns tecknade vilket ger en hög uthyrningsgrad i projekten. Större pågående projekt är bland annat nybyggnation av cirka 7 900 kvm kontor i projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö samt nybyggnation av cirka 3 300 kvm för Kriminalvården i fastigheten Karlslund 5:2 i Östersund.

### Förvärv och avyttringar

I Malmö förvärvades i början av 2019 fastigheten Löpöglan 2. Fastigheten utgörs av mark och tillträddes under fjärde kvartalet. På marken uppförs Kungsledens första nybyggnadsprojekt av kontor. Ett ytterligare förvärv slutfördes innan årets utgång. Förvärvet avsåg fastigheten

Gladan 4 som förvärvades och tillträddes i december. Fastigheten kompletterar vårt kluster Stockholm City Väst och köpeskillingen för förvärvet uppgick till 428 Mkr. Under 2019 har Mandelblomman 3 i Spånga avyttrats och frånträdet skedde i början av juli.

### Kunder

Kunderna är i centrum för allt Kungsleden gör. Fastigheter med moderna, flexibla lokaler i lättillgängliga lägen passar en bredd av verksamheter. En kundnära, decentraliserad organisation, lokal närvaro och fastighetsutveckling i framkant bidrar till den långsiktiga ambitionen att ha branschens mest nöjda kunder. Kungsledens utfall i kundundersökningen NKI uppgick till 75, vilket är i nivå med branschen i stort. Ambitionen är dock högre och ytterligare ökat fokus på kundens behov i centrum är prioritet för 2020. Under året uppgick nettouthyrningen till 58 Mkr (86). Total nyuthyrning uppgick till 210 Mkr (274) där ett flertal större uthyrningar gjorts. I Stockholm har Tibble Gymnasium tecknat ett tioårigt hyresavtal om cirka 2 300 kvm. I Göteborg/Malmö på projektfastigheten Löpöglan 2 har två stora hyresavtal tecknats, varav det största ett sjuårigt avtal med kontorshotellskedjan Quick Office om cirka 3 200 kvm. Kungsleden har hyrt ut 5 400 kvm i Högsbo (fastigheten Högsbo 27:9) till PDL Group som ska skapa norra Europas största arena för padeltennis, och 1 900 kvm till Peabskolan. Uppsägningar för avflyttning uppgick under året till 152 Mkr (189).

### FINANSIELL STÄLLNING

#### Räntebärande skulder

Under året har Kungsledens finansiella situation stärkts genom en lägre belåningsgrad, högre räntetäckningsgrad och en jämnare förfalloprofil med låg andel kort upplåning. Under det andra kvartalet höjdes vårt kreditbetyg till Investment Grade (Baa3) med stabila utsikter av Moody's.

Kungsleden har som mål att belåningsgraden inte ska överstiga 50 procent. Belåningsgraden uppgick till 45,8 procent (47,3) vid årets utgång. Sedan årsskiftet har det egna kapitalet vuxit från 15 767 Mkr till 17 488 Mkr vilket främst är hänförligt till förvaltningsresultat om 1 185 Mkr och totala realiserade värdeförändringar om 1 682 Mkr.

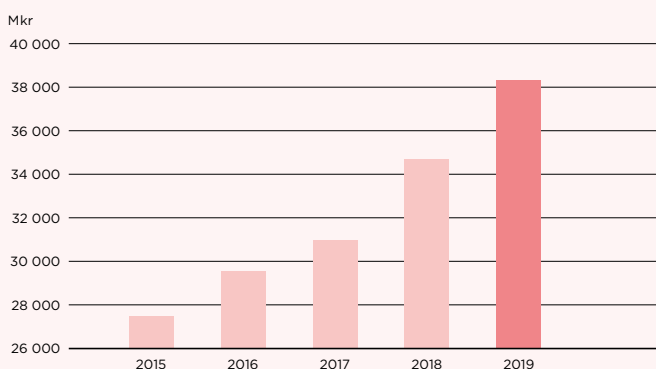
Kungsleden har en väldiversifierad upplåning och en spridd förfallostruktur i de räntebärande skulderna vilket begränsar refinansieringsrisken. Vår låneportfölj består av lån från banker, livbolag, hypotekslån mot säkerheter, icke säkerställda obligationslån och företagscertifikat.

Som säkerhet för lån från banker och liknande ställs pant i fastigheter direkt eller via reverslån, aktiepant och moderbolagsgaranti. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden och vissa begränsningar bland annat avseende förändring i ägarstruktur, räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla åtaganden var med god marginal uppfyllda per 31 december 2019.

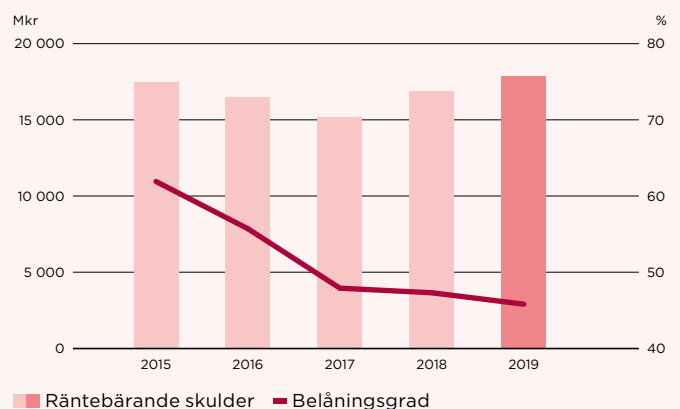
Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 17 889 Mkr (16 882), varav 57 procent (40) avsåg lån från banker och liknande mot säkerhet. Upplåning från kapitalmarknaden utan säkerhet stod för 43 procent (39). Det finns stående kreditlöften från bank om 2 miljarder kronor som utgör backup för vid var tid emitterad volym av företagscertifikat.

Kungsleden eftersträvar även att ha en låg andel kortfristig upplåning och att vid varje tidpunkt ha en beredskap att hantera utbetal-

### Fastighetsvärde



### Räntebärande skulder och belåningsgrad



ningar för de kommande 12-18 månaderna. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 1 954 Mkr (2 137) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

### Kapital- och räntebindning

Kungsleden eftersträvar en välavvägd kapital- och räntebindning med syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden har minskat något och uppgår till 4,5 år (5,6) samtidigt som lånens förfalloprofil är jämnare fördelad vilket reducerar refinansieringsrisken.

Räntebindningen i merparten av lånen är kortfristig (rörlig), och Kungsleden hanterar ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad nivå av skydd mot stigande räntor uppnås primärt genom användning av derivatinstrument i form av ränteswappar. Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy.

För att reducera volatilitet i det löpande räntenettet och på längre sikt dra nytta av det låga ränteläget upptogs under årets första kvartal nya forwardstartande swappar om 2 000 Mkr i nominellt belopp med start 2022 och slutförfall 2026. För att dra nytta av fortsatt sjunkande räntor på längre löptider under året gjordes förlängningar av forwardstartande swappar om 3 000 Mkr vid utgången av det tredje kvartalet och vid början av det fjärde kvartalet. Genom omstruktureringarna förlängs den genomsnittliga räntebindningstiden och uppgår vid årets utgång till 3,7 år (2,7).

### Derivat

Förändring i swappportföljens marknadsvärde redovisas som realiserad värdeförändring på finansiella instrument i enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9). Orealiserade värdeförändringar påverkar årets resultat men inte kassaflöde eller förvaltningsresultat. Avstämning av aktuellt marknadsvärde på ingångna räntederivat sker löpande med motparten och verifieras mot en teoretisk värdering baserad på aktuella marknadsräntor. Värdet på samtliga derivat uppgick till -105 Mkr (-30) Mkr vid årets utgång. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta i förhållande till avtalad swappränta samt återstående löptid. Värdeförändringen på finansiella instrument har under året varit negativ och uppgick till 75 Mkr som en konsekvens av att räntor på längre löptider sjunkit.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 2 488 Mkr (1 892) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter (2 927 Mkr i skuld) och underskottsavdrag (435 Mkr i tillgång). Uppskjuten skatt beräknas utifrån en framräknad framtida skattesats om 20,6 procent (20,6) på underskottsavdrag samt skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Att skattesatsen beräknas till 20,6 procent, det vill säga samma som den skattesats som gäller om ett år, kommer av att förbrukade underskott och realiserade temporära skillnader närmsta året förväntas vara lika stora. Årets förändring av uppskjuten skatteskuld är främst hänförlig till värdeförändringar och skattemässiga avskrivningar/avdrag för fastigheter som görs på det skattepliktiga förvaltningsresultatet.

### Eget kapital

Eget kapital ökade under perioden med totalresultatet på 2 245 Mkr (2 055) samt minskade med utdelning om 524 Mkr (480). Per 31 december 2019 uppgår det egna kapitalet till 17 488 Mkr (15 767) eller 80,07 kronor per aktie (72,19) motsvarande en soliditet på 44,0 procent (44,5).

### Hållbarhet

Arbetet med att miljöcertifiera Kungsledens fastigheter fortskrider och totalt är nu 28 procent (17) av fastighetsvärdet miljöcertifierade. Under året har bland annat följande fastigheter certifierats:

- Mimer 5
- Lustgården 11
- Tegné 15
- Bergudden 8

Arbetet med att minska energianvändningen i Kungsledens fastigheter har fortsatt under året, bland annat genom dagligt arbete med optimering av fastigheterna samt flera energibesparande investeringar som minskat förbrukningen avsevärt såsom exempelvis en geoenergi-

anläggning på fastigheten Trekanten 5 i Danderyd.

Under året hölls 11 workshops om affärsetik och mångfald för alla anställda på Kungsleden. Ett nytt hållbarhetsprogram för byggprojekt togs fram och koldioxidutsläppen förknippade med Kungsledens inköp beräknades översiktligt.

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har Kungsleden valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en fråga årsredovisningen avskild rapport. Den har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen (återfinns på sidorna 130-139).

### Medarbetare

Medelantalet anställda under året uppgick till 112 personer (109). Andelen kvinnor var vid årsskiftet 53 procent (52). Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. En sammanfattande beskrivning av riktlinjerna som antogs på årsstämman 2019 framgår på sidan 85 och de fullständiga riktlinjerna finns att läsa i kallelsen till årsstämman 2019 på Kungsledens hemsida.

I samband med årsstämman 2020 avser styrelsen föreslå ändringar i riktlinjerna. De nya riktlinjerna innefattar bland annat följande:

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Riktlinjerna möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Kungsledens styrelse har föreslagit att årsstämman 2020 ska anta ett långsiktigt aktiekursrelaterat incitamentsprogram för perioden 2020-2022 ("LTI-programmet"). Det föreslagna LTI-programmet ska beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av riktlinjerna. Vd, vvd och övriga ledande befattningshavare i Kungsleden deltar i LTI-programmet. De prestationskrav som används för att bedöma utfallet av LTI-programmet, totalavkastningen som aktieägarna erhåller på Kungsledens aktie, har en tydlig koppling till Kungsledens strategi och långsiktiga målbild och därmed till bolagets långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. LTI-programmet uppställer vidare krav på att hälften av det kontantbelopp som betalas ut till deltagarna ska investeras i Kungsledenaktier.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, och utfallet har därför i huvudsak kopplats till Kungsledens kundnöjdhet och förvaltningsresultat.

Kungsleden ska tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Ersättningsformerna ska motivera de ledande befattningshavarna att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska vara marknadsmässiga, enkla och transparenta. Ersättningen till de ledande befattningshavarna ska i normalfallet bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av riktlinjerna – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar motsvarande LTI-programmet.

Den fasta lönen ("årslönen") till ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och vara baserad på kompetens, ansvar, erfarenhet och prestation.

Den kortsiktiga rörliga kontantersättningen får under ett och samma räkenskapsår uppgå till högst 75 procent av årslönen för vd och vvd, och högsta utfall för övriga ledande befattningshavare är 50 procent av årslönen under ett och samma räkenskapsår.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade mål. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kortsiktig rörlig kontantersättning ska mätas under en period om ett år. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Den kortsiktiga rörliga



kontantersättningen ska därför för vd och vvd till en betydande del vara beroende av Kungslidens förvaltningsresultat och till resterande del vara beroende av Kungslidens kundnöjdhet. För övriga ledande befattningshavare ska den kortsiktiga rörliga kontantersättningen till en betydande del vara beroende av Kungslidens förvaltningsresultat, och resterande del ska vara beroende av Kungslidens kundnöjdhet respektive individuella mål.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kortsiktig kontantersättning avslutats ska bedömning ske i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till de ledande befattningshavarna. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen. Ersättningsutskottet ska utnyttja sin diskretion att besluta om kortsiktig rörlig ersättning på ett sätt som innebär att det finns en koppling mellan sådan ersättning och bolagets resultat. Ersättningsutskottet ska i sin diskretionära bedömning även beakta hållbarhetsfrågor.

De fullständiga ersättningsriktlinjerna som föreslås årsstämman 2020 för beslut finns att läsa i sin helhet i kallelsen till årsstämman 2020 på Kungslidens hemsida.

## RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsliden utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Identifierade väsentliga risker i verksamheten är omvärldsrelaterade risker, risker relaterade till fastighetsutveckling, hållbarhetsrisker, finansiella risker, IT-risker samt förändringar i skattereglerverk. Våra risker och vår riskhantering framgår på sidorna 72-76.

## Framtid

Vår bedömning är att tillväxten i Sverige kommer att vara något lägre 2020 samtidigt som de svenska finanserna är stabila och ger möjlighet till en expansiv finanspolitik förutsatt att den inrikespolitiska instabiliteten kan hanteras. Vi ser därför möjlighet till en fortsatt god utveckling i våra marknadsområden. Hyrorerna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås ligger på bra nivåer och vår bedömning är att det finns utrymme för ytterligare förbättring av både hyresnivåer och uthyrningsgrad. Bolagets starka finansiella ställning som under året bekräftades genom att Moody's valde att uppgradera Kungslidens kreditbetyg till Investment Grade, ger goda möjligheter till vidareutveckling av fastighetsbeståndet. I Stockholm pågår ett flertal projekt, bland annat i fastigheterna Blästern, Rotterdam och Stettin. I Östersund pågår en nybyggnation av ett häkte med färdigställande under det första halvåret 2020 och i Malmö påbörjas nybyggnation av en kontorsfastighet i Hyllie. Dessa investeringar kommer att göra våra marknadsområden mer attraktiva och öka lönsamheten i bolaget.

## Moderföretag

Moderföretag är Kungsliden AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till 210 Mkr (429). Det lägre resultatet är hänförligt till lägre intäkter från dotterföretag. De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår under året till -70 Mkr (-78). Moderbolagets tillgångar uppgick till 18 684 Mkr (22 500). Soliditeten uppgick till 42 procent (37).

## Utdelning och vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kronor:

Balanserade vinstmedel	4 485 668 918
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	205 438 648
<b>Totalt</b>	<b>7 824 654 731</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kronor:

Utdelning till aktieägarna om 2,60 kronor per aktie	567 848 585
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 123 258 980
<b>Totalt</b>	<b>7 824 654 731</b>

## STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

### Motivering

Styrelsen får härmed avge följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4§ aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsens motivering till att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med bestämmelserna i 17 kap 3§ 2 och 3 styckena aktiebolagslagen (2005:551) är följande:

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att föreslagen utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ 2 och 3 styckena i aktiebolagslagen (2005:551), det vill säga med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen vill därvid framhålla följande:

### Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens finansiella ställning, historiska och budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturen.

### Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

#### Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens finansiella ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 2,60 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 568 Mkr. Föreslagen utdelning utgör 7 procent av bolagets eget kapital och 3 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2019 uppgick till 46 procent respektive 4,6 gånger. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,5 gånger innehålls efter den föreslagna vinstutdelningen. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster.

#### Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser och hantera eventuella variationer i likviditeten samt andra oväntade händelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av likvida medel och långfristiga kreditfaciliteter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

#### Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

## Flerårsöversikt

<b>Resultaträkningar, Mkr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	Omräknad <sup>3</sup> <b>2016</b>	<b>2015</b>
Intäkter	2 423	2 385	2 323	2 430	2 314
Fastighetskostnader	-773	-800	-785	-827	-769
<b>Driftnetto</b>	<b>1 650</b>	<b>1 586</b>	<b>1 538</b>	<b>1 602</b>	<b>1 545</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-109	-95	-120	-112	-106
Finansnetto	-356	-366	-433	-500	-473
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 185</b>	<b>1 124</b>	<b>985</b>	<b>990</b>	<b>966</b>
Resultat från försäljning Nordic Modular	-	-	-	-	24
Värdetförändringar fastigheter	1 756	1 603	1 411	1 691	981
Värdetförändringar derivat	-75	-73	85	-321	176
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 867</b>	<b>2 653</b>	<b>2 481</b>	<b>2 360</b>	<b>2 147</b>
Skatt	-622	-598	-575	-492	-1 642
<b>Årets resultat</b>	<b>2 245</b>	<b>2 055</b>	<b>1 906</b>	<b>1 869</b>	<b>505</b>
<b>Rapporter över finansiell ställning, Mkr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	Omräknad <sup>3</sup> <b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	38 310	34 697	30 974	29 533	27 470
Övriga anläggningstillgångar	830	20	28	32	21
Övriga kortfristiga fordringar	237	201	231	231	232
Derivat	-	4	-	-	49
Kassa och bank	353	471	313	57	441
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 730</b>	<b>35 394</b>	<b>31 546</b>	<b>29 854</b>	<b>28 213</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	17 488	15 767	14 192	11 123	9 333
Räntebärande skulder	17 889	16 882	15 153	16 511	17 456
Derivat	105	34	171	653	395
Ej räntebärande skulder	4 248	2 711	2 029	1 567	1 028
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>39 730</b>	<b>35 394</b>	<b>31 546</b>	<b>29 854</b>	<b>28 213</b>
<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	Omräknad <sup>3</sup> <b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Direktavkastning, %	4,5	4,8	5,1	5,6	6,6
Uthyrningsgrad, % <sup>4</sup>	91,5	91,5	90,5	90,6	90,6
Överskottsgrad, %	68,2	66,7	66,3	66,2	69,0
<b>FINANSIELLA</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	4,1	4,4	4,6	5,2	5,8
Avkastning på eget kapital, %	13,5	13,7	15,1	18,0	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,1	3,3	3,0	2,9
Soliditet, %	44,0	44,5	45,0	37,3	33,1
Belåningsgrad, %	45,8	47,3	47,9	55,7	61,9
<b>DATA PER AKTIE</b>					
Utdelning (betald), kr	2,40	2,20	2,00	2,00	1,50
Förvaltningsresultat, kr <sup>2</sup>	5,43	5,15	4,66	5,31	5,18
Årets resultat, kr <sup>2</sup>	10,28	9,41	9,03	10,01	2,71
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr <sup>2</sup>	5,37	4,84	4,45	5,05	4,83
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	91,94	81,01	71,87	69,32	56,76
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	89,61	79,66	70,65	65,73	55,07

<sup>1</sup> Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

<sup>3</sup> Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

<sup>4</sup> Definitionen av uthyrningsgrad har justerats för åren 2019, 2018 och 2017. Jämförelsetalen för åren 2016 och 2015 har ej omräknats.

Generell definitionslista finns på sidan 152-153.

## Resultaträkning - koncernen

Mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	5	2 418	2 377
Övriga intäkter		5	8
Fastighetskostnader	8	-773	-800
<b>Driftnetto</b>		<b>1 650</b>	<b>1 586</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	6, 7, 8	<b>-109</b>	<b>-95</b>
<b>Finansnetto</b>			
Finansiella intäkter och kostnader	9	-325	-366
Kostnader avseende nyttjanderätter	9, 14	-31	-
		<b>-356</b>	<b>-366</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>1 185</b>	<b>1 124</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Fastigheter <sup>1</sup>	13	1 756	1 603
Räntederivat	9	-75	-73
		<b>1 682</b>	<b>1 529</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 867</b>	<b>2 653</b>
<b>Skatt</b>			
Aktuell skatt	10	0	-2
Uppskjuten skatt	10	-622	-596
		<b>-622</b>	<b>-598</b>
<b>Årets resultat<sup>2</sup></b>		<b>2 245</b>	<b>2 055</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning</b>	11	<b>10,28</b>	<b>9,41</b>

## Rapport över totalresultat - koncernen

Mkr	2019	2018
Årets resultat	2 245	2 055
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	0	0
<b>Årets totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>2 245</b>	<b>2 055</b>

<sup>1</sup> Värdeförändring fastigheter består av realiserade värdeförändringar om 1 762 Mkr (1 619) och resultat från fastighetsförsäljningar om -5 Mkr (-16).

<sup>2</sup> Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning - koncernen

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	12	12	11
Förvaltningsfastigheter	13	38 310	34 697
Tillgångar med nyttjanderätt	14	812	-
Inventarier	15	4	5
Andra långfristiga fordringar	16, 22	2	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 140</b>	<b>34 718</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	22	22	26
Övriga fordringar	22	34	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	181	149
Derivat	18, 22	-	4
Kassa och bank		353	471
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>590</b>	<b>677</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 730</b>	<b>35 394</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		91	91
Övrigt tillskjutet kapital		4 506	4 506
Andra reserver		4	4
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		12 887	11 166
<b>Summa eget kapital</b>	17	<b>17 488</b>	<b>15 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 21, 22	9 094	9 204
Övriga räntebärande skulder	18, 21, 22	8 146	6 246
Skulder avseende nyttjanderätt	14	804	-
Derivat	18, 22	105	34
Uppskjuten skatteskuld	10	2 488	1 892
Avsättningar	19	3	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 640</b>	<b>17 381</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 22	-	-
Övriga räntebärande skulder	18, 22	650	1 432
Skulder avseende nyttjanderätt	14	8	-
Leverantörsskulder	22	302	283
Skatteskulder		0	5
Övriga skulder	20, 22	172	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	470	439
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	21	<b>1 602</b>	<b>2 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 730</b>	<b>35 394</b>

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 24.

## Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>91</b>	<b>4 506</b>	<b>4</b>	<b>9 591</b>	<b>14 192</b>
Årets totalresultat	-	-	-	2 055	2 055
Utdelning	-	-	-	-480	-480
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>91</b>	<b>4 506</b>	<b>4</b>	<b>11 166</b>	<b>15 767</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>91</b>	<b>4 506</b>	<b>4</b>	<b>11 166</b>	<b>15 767</b>
Årets totalresultat	-	-	-	2 245	2 245
Utdelning	-	-	-	-524	-524
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>91</b>	<b>4 506</b>	<b>4</b>	<b>12 887</b>	<b>17 488</b>

## Rapport över kassaflöden – koncernen

Mkr	Not	2019	2018
<b>RÖRELSEN</b>			
Förvalningsresultat		1 185	1 124
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflödet		3	7
Betald skatt		-3	0
<b>Kassaflöden från rörelsen</b>	<b>24</b>	<b>1 186</b>	<b>1 131</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar		-38	38
Rörelseskulder		110	-42
		<b>72</b>	<b>-4</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring i rörelsekapital</b>		<b>1 257</b>	<b>1 127</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 509	-1 300
Tillgångsförvärv av fastigheter		-1 080	-1 836
Försäljning av fastigheter		724	1 005
Köp av inventarier		-1	-
Förvärv av immateriella tillgångar		-4	-
Investeringar i övriga finansiella tillgångar		-	-206
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>24</b>	<b>-1 870</b>	<b>-2 337</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		7 609	5 330
Amortering av lån		-6 602	-3 602
Utdelning		-513	-360
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>24</b>	<b>495</b>	<b>1 368</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
		<b>-118</b>	<b>158</b>
Likvida medel vid årets början		471	313
Kursdifferens i likvida medel		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>24</b>	<b>353</b>	<b>471</b>

# Noter – koncernen

## NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

### ALLMÄNN UPPLYSNING

Kungsleden AB (publ) org. nr. 556545-1217, är moderbolag i Kungsledenkoncernen. Kungsleden AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Warfvinges väg 31, Box 704 14, 107 25 Stockholm. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Kungsleden AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2019 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 17 mars 2020 och föreläggs till årsstämman den 23 april 2020 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### TILLÄMPAD NORMGIVNING OCH LAGSTIFTNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

### ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER 2019

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2018 med undantag för nedanstående ändring.

### IFRS 16 LEASING

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Kungsleden IFRS 16 Leasing. IFRS 16 ersätter IAS 17 och påverkar främst leasetagarens redovisning och innebär att nästan samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och ett finansiellt åtagande att betala leasingavgifter redovisas. Korta kontrakt och kontrakt av mindre värde undantas. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För Kungsleden innebär förändringen främst att tomträttsavtal upptas i balansräkningen till ett beräknat nyvärde av framtida avgälder. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell post i anslutning till finansnettot istället för att som tidigare redovisas som fastighetskostnad. För leasingavtal utöver tomträttsavtal delas leasingkostnaden upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansnettot. Omklassificeringen har ej medfört någon påverkan på totalresultatet och standarden har inte tillämpats retroaktivt. På intäktssidan har koncernen som leasegivare inte påverkats i någon väsentlig omfattning. Gjorda uppskattningar och bedömningar samt omräkning av ingående balanser framgår av not 14.

### IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Kungsledens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat

anges angivna i Mkr. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 3.

### KLASSIFICERING

Kungsledens verksamhet utgörs till stor del av förvaltning av ett stort antal fastigheter som hyrs ut till utomstående hyresgäster. Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar tre till tio år. Hyresperioden varierar dock och kan löpa på upp till drygt 20 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt. Det är dock svårt att efter det initiala avtalstillfället veta hur länge ett avtal kommer att löpa, samt att det vid varje tillfälle finns ett stort antal parallellt löpande avtal med olika avtalslängd. Detta gör det svårt att definiera Kungsledens affärscykel. Det är även svårt att definiera hur länge en fastighet förväntas innehas. Med hänsyn till detta presenteras tillgångar och skulder i rapporten över finansiell ställning i minskande likviditetsordning då det ger information som är tillförlitlig och relevant i förhållande till verksamheten.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar, skulder och eventalförpliktelser har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolags resultat tas med fram till det datum då bolaget frånträds. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### Omräkning av utländsk verksamhet

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterföretagen förs i den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor (SEK). Resultat- och balansräkningar för

utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsdifferens. Vid omräkning har följande valutakurser använts:

SEK	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2019	2018	2019-12-31	2018-12-31
EUR	10,59	10,26	10,43	10,28
PLN	2,46	2,41	2,45	2,39

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Rapport över kassaflöden är upprättad i enlighet med indirekt metod enligt IAS 7 Rapport över kassaflöden.

## FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Ett förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och en avyttring fram till frånträdesdagen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag/tillträdesdag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

## TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Det är vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Fastigheter köps genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelse och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefördelar för säljaren. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Ingen uppskjuten skatt redovisas. Kungsleden redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Vid en direktförsäljning av en fastighet för vilken all temporär skillnad inte har redovisats uppkommer en skattekostnad vid försäljning till redovisat värde. Sker en försäljning istället via bolag, vilket är vanligast, kommer köpare och säljare normalt överens om ett prisavdrag motsvarande endast en del av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och överenskommet fastighetsvärde. Det innebär att en bokföringsmässig skatteintäkt uppkommer om det finns en uppskjuten skattekuld redovisad som överstiger avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skattekulden.

## RÖRELSEFÖRVÄRV

Vid förvärv där Kungsleden får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den köpta enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärsanalysen redovisas som goodwill. Transaktionskostnader kostnadsförs som administrationskostnad i samband med förvärvet. Vid förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som Kungsleden därmed erhåller bestämmande inflytande över, omvärderas tidigare andelar till verkligt värde via resultaträkningen. Är det istället ett förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som sedan tidigare konsolideras, redovisas skillnaden mellan köpeskilling och nettovärden enligt tillträdesbalansen som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernföretag men med bibehållet bestämmande inflytande redovisas en skillnad mellan försäljningspris och värdet av såld andel som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernföretag innebär att bestämmande inflytande förloras redovisas ett reareultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen. Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Under året har inga rörelseförvärv skett.

## RÖRELSESEGMENTSRAPPORT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelse-

segments resultat följs vidare upp av företagens högste verkställande beslutsfattare (koncernledningen) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 4 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

## INTÄKTER

Kungsledens intäkter omfattas till övervägande del av IFRS 16 Leasing och inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetskatt. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkt i att fastigheten kvarstår i Kungsledens ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 20 år. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter och andra förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresperioden. Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. Har hyresgaranti erhållits i samband med förvärv redovisas en intäkt i koncernredovisningen i takt med att hyresgarantin tas i bruk genom uteblivna hyresintäkter.

Utdebitering av vissa intäkter omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Intäkter hänförliga till IFRS 15 uppgår inte till väsentliga belopp.

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företaget förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion. En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

## LEASING

Kungsleden är en stor leasegivare i och med den stora mängden hyresavtal, vilka behandlas i avsnittet Intäkter ovan. Som leasetagare har Kungsleden främst tomträttsavtal samt mindre arrende- och billeasingavtal. Tomträttsavtalen upptas i balansräkningen genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgifter ska redovisas som en tillgång respektive skuld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell post i anslutning till finansnettot. För leasingavtal utöver tomträttsavtal delas leasingkostnaden upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansnettot.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Ränteutgifter och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden medan de vid till- och ombyggnad kostnadsförs löpande, eftersom investeringarna är mindre och uppförandetiden oftast är kortare. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande i resultaträkningen i posterna realiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättning redovisas när de uppstår. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

## INKOMSTSKATTER

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Företagsbeskattningen i Sverige ändrades 2019. Bolagsskatten sänktes från 22,0 procent till 21,4 procent och kommer sänkas ytterligare år 2021 till 20,6 procent. Vidare infördes en begränsning för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med positiva räntenetton får i deklarationen ge bort dessa till bolag med negativa räntenetton. Kungsliden räknade om avsättningen för uppskjuten skatt redan 2018 med anledning av sänkningen av bolagsskatten. Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värde på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde. Efter förvärvet bokförs full uppskjuten skatt för framtida värdeförändringar.

## TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar- och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

## FASTIGHETER

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker där efter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta om utgiften kan beräknas tillförlitligt. Även utgifter som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats aktiveras. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisad metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Räntekostnader vid större till- och ombyggnader aktiveras inte.

## Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark som ägs i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån intern värdering. För beskrivning av värderingsmetoder läs vidare i not 13. För överväganden avseende värdering av fastigheter, se även not 3. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas

kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknads-mässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden inte kan fastställas och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

## INVENTARIER OCH IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Inventarier och immateriella tillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarier och immateriella tillgångar skrivs av linjärt enligt plan på anskaffningsvärdet över fem år.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, långfristiga fordringar, övriga fordringar, derivat samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder, derivat samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till not 2.

## Redovisning i rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor.

En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motpart att betala även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Hyresfordringar tas upp när den period de avser infaller. Långfristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, tas upp till nominell fordran justerad för nuvärdet av eventuell skillnad mot en marknadsmässig ränta. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt inte är aktuell. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

## Kategorier av finansiella instrument:

### Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 22.

### Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet



anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 21.

### Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen för redovisning av förväntade kundförluster tillämpas för kundfordringar, hyresfordringar och avtalsställda tillgångar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på antal förfallodagar samt utifrån individuell bedömning av risken att fordringen inte kommer att erhållas. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Kungsleden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ej väsentliga finansiella tillgångar prövas ej enligt den förenklade metoden. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

### AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualefterpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### AVRUNDNINGAR

Enskilda belopp avrundas till närmast heltal Mkr. Summeringar avrundas till närmast heltal Mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

## NOT 2. RISKER

I denna not beskrivs risker i Kungsledens kassaflöden i fastighetsförvaltningen samt de finansiella riskerna kreditrisk och valutarisk. En allmän beskrivning av Kungsledens risker beskrivs på sidorna 72-76. Där beskrivs särskilt finansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisk och den finansiella riskhanteringen.

### I – RISKER I KASSAFLÖDET I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Kassaflödet i ett givet fastighetsbestånd påverkas av fluktuationer i hyresintäkterna som i sin tur beror på förändringar av hyresnivåer och vakanser. Förändringarna styrs bland annat av tillväxten i svensk ekonomi, produktionsstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, sysselsättning och demografiska faktorer.

#### Hyresintäkter

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas starkt av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också och inte minst av tillväxten på regional och lokal nivå där Kungsleden verkar. Ekonomisk tillväxt leder till ökad efterfrågan på lokaler med en potential för högre hyresnivåer och lägre vakans medan en vikande tillväxt har motsatt verkan. Hur stor nyproduktionen av fastigheter är på de lokala marknaderna har en inverkan på hyresnivåer och vakanser. Kungsledens fastighetsportfölj och kundstruktur uppvisar en god riskspridning både vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktsstorlek och hyresgästskategorier. Hyreskontraktportföljen är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 4,0 år (3,7). Då avtalslängden är relativt lång har en förändring av marknadshyrorna kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna. Hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyran höjs med 75-100 procent av inflationen. Indexuppräkningen ett visst år bestäms utifrån inflationstakten i oktober månad föregående år. Indexklausulerna innehåller minimiuppräkning, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation. Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. 2019 års hyresförluster uppgick till -3 Mkr (-3). Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan innebära lägre kreditrisk men kan också ge upphov till koncentrationsrisker. Kungsledens tio största hyresgäster stod för 23 procent av hyresvärdet avseende vid periodens utgång ägda fastigheter. I flera fall har de största hyresgästerna flera olika verksamheter samt dotterbolag på flera orter, vilket minskar risken.

	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
<b>Största hyresgästerna</b>		
ABB	259	4,2
Försäkringskassan	53	4,7
Biz Apartments	41	8,6
ICA	38	2,4
Västerås Kommun	37	5,3
Stockholms Stad	27	4,6
ÅF	27	3,5
Westinghouse Electric Sweden	24	1,0
Tullverket	22	3,7
SMHI	21	10,9
<b>10 största hyresgästerna</b>	<b>550</b>	<b>4,6</b>

#### Fastighetskostnader

Fluktuationer i driftkostnaderna påverkar kassaflödet. De största driftkostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Tomträttsavgälder och fastighetsskatt samt kostnaden för el och värme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsleden har begränsat risken genom prissäkring av viss mängd el. En del av kostnaden för el och uppvärmning debiteras hyresgästerna. För kostnader som inte bärs av hyresgästerna kompenseras Kungsleden genom att hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyrorna höjs med 75-100 procent av inflationen. Exponeringen mot förändringar av dessa kostnader är därför begränsad. Dock påverkas fastigheternas kassaflöde och driftnetto av årsvariationer i kostnaden för media och skötsel. Vissa av fastigheterna har tomträttsavtal som vanligtvis omförhandlas med ett intervall av 10-20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Det kan inte uteslutas att beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar. Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde har sin grund i politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen,

taxeringsvärdet samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor måste bäras av fastighetsägaren.

Känslighetsanalys fastighetsvärde och belåningsgrad	Antagande	Värdepåverkan, Mkr	Påverkan belåningsgrad
Hyresvärde	+/- 1 %	+570/-570	-0,7%/+0,7%
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-125/+125	+0,1%/-0,1%
Avkastningskrav	+/- 0,1 %-enhet	-618/+642	+0,8%/-0,8%

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde	Antagande	Påverkan förvaltningsresultat, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+24/-24
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-8/+8
Låneportföljens snittränta	+/- 1 %-enhet	-179/+179
Kort marknadsränta (3mån Stibor)	+/- 1 %-enhet	-110/+86

## II - FINANSIELLA RISKER

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta eller valutakurser liksom även refinansierings- och kreditrisker. Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy för koncernens hantering av finansiella risker. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion. För ytterligare information avseende finansiella risker, se sidorna 64-68.

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns i derivatavtalen, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2019 till 2 Mkr (4), se not 16.

### Valutarisk

Transaktionsexponering saknas i allt väsentligt då koncernen inte har fastighetsinnehav utomlands.

## NOT 3. SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

### VÄRDERING AV FASTIGHETER

#### Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Eftersom priset på en fastighet inte är avläsbart på en noterad marknadsplats måste en bedömning om en fastighets värde istället göras som underlag för bokföring till verkligt värde. En fastighets värde är beroende av många faktorer som påverkar resultat och kassaflöde. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt återfinnas i intervallet bedömt verkligt värde +/- 5 till 10 procent.

#### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Denna process beskrivs i not 13. Att Kungsleden är aktiv på fastighetsmarknaden med många köp- och säljtransaktioner ger ytterligare marknadsinformation och stärker möjligheten att göra bra uppskattningar av ett bedömt värde. Avstämning sker även mot externa värderingar.

### SKATTESITUATIONEN

#### Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden baseras på tillämpliga regler. Det kan konstateras att skattelagstiftningen är komplex, särskilt i samband med förvärv och avyttring av fastigheter och bolag. Skattedomstolarnas tolkning av befintliga regler kan även komma att ändras över tiden, vilket gör att tillämpningar kan ändras efter transaktionens genomförande och inlämnade deklARATIONER. Skatteverket har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret, i vissa fall kan dock Skatteverket ompröva taxeringar fem år tillbaka i tiden.

#### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Vid varje förvärv och avyttring görs en bedömning hur dessa transaktioner ska deklarerars. Kungsleden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att Skatteverket och domstolen skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget.

## NOT 4. RÖRELSESEGMENT

2019 Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	852	279	287	536	355	113	-	2 423
Fastighetskostnader	-244	-78	-83	-193	-124	-51	-	-773
<b>Driftnetto</b>	<b>608</b>	<b>202</b>	<b>204</b>	<b>343</b>	<b>231</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>1 650</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-109	-109
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-356	-356
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>608</b>	<b>202</b>	<b>204</b>	<b>343</b>	<b>231</b>	<b>62</b>	<b>-465</b>	<b>1 185</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>								
Fastigheter	662	184	103	622	90	101	-5	1 756
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-75	-75
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 270</b>	<b>386</b>	<b>307</b>	<b>965</b>	<b>321</b>	<b>164</b>	<b>-545</b>	<b>2 867</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-622	-622
<b>Årets resultat</b>	<b>1 270</b>	<b>386</b>	<b>307</b>	<b>965</b>	<b>321</b>	<b>164</b>	<b>-1 167</b>	<b>2 245</b>
<b>FINANSIELL STÄLLNING</b>								
Fastigheter	15 385	4 056	4 247	6 736	4 438	3 448	-	38 310
Övriga tillgångar <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	1 420	1 420
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 385</b>	<b>4 056</b>	<b>4 247</b>	<b>6 736</b>	<b>4 438</b>	<b>3 448</b>	<b>1 420</b>	<b>39 730</b>
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	17 889	17 889
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	21 841	21 841
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39 730</b>	<b>39 730</b>
<b>ÖVRIGA UPPLYSNINGAR</b>								
Investeringar i fastigheter	341	84	46	419	289	330	-	1 509
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	1 682	1 682

2018 Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	832	236	258	539	438	82	-	2 385
Fastighetskostnader	-252	-77	-79	-200	-142	-50	-	-800
<b>Driftnetto</b>	<b>580</b>	<b>159</b>	<b>179</b>	<b>339</b>	<b>296</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>1 586</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-95	-95
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-366	-366
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>580</b>	<b>159</b>	<b>179</b>	<b>339</b>	<b>296</b>	<b>32</b>	<b>-461</b>	<b>1 124</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>								
Fastigheter	816	117	108	449	112	18	-16	1 603
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-73	-73
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 396</b>	<b>276</b>	<b>287</b>	<b>788</b>	<b>408</b>	<b>50</b>	<b>-551</b>	<b>2 653</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-598	-598
<b>Årets resultat</b>	<b>1 396</b>	<b>276</b>	<b>287</b>	<b>788</b>	<b>408</b>	<b>50</b>	<b>-1 149</b>	<b>2 055</b>
<b>FINANSIELL STÄLLNING</b>								
Fastigheter	14 153	3 225	4 048	5 821	4 553	2 897	-	34 697
Övriga tillgångar <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	697	697
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 153</b>	<b>3 225</b>	<b>4 048</b>	<b>5 821</b>	<b>4 553</b>	<b>2 897</b>	<b>697</b>	<b>35 394</b>
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	16 882	16 882
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	18 513	18 513
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35 394</b>	<b>35 394</b>
<b>ÖVRIGA UPPLYSNINGAR</b>								
Investeringar i fastigheter	371	135	33	120	210	431	-	1 300
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	1 530	1 530

<sup>1</sup> Tillgångar som inte är fastigheter fördelas inte per segment. Fördelning sker inte heller för skulder och avsättningar eller avser räntederivat med negativa värden eller ej betald köpeskilling för icke tillträdna fastigheter.

Kungsledens rörelsesegment är precis som 2018 Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås, Regionstäder, Projektfastigheter och ofördelat. En indelning görs först av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. En ytterligare detaljering sker för förvaltningsfastigheterna där siffrorna delas upp efter geografisk indelning. Segmenten förvaltar och förädlar fastigheter och tillhandahåller lokaler till externa kunder. Kungsleden styr sin fastighetsverksamhet via tre regioner; Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen som leds av varsin regionchef. Resultatansvaret för förvaltningen av de fastigheter som ligger i en viss region, åvilar regionchefen som ansvarar inför verkställande direktören som i sin tur formulerar mål och löpande följer upp hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto samt investeringar per region. Regionchefen kan direkt påverka dessa

## NOT 5. OPERATIONELL LEASING

### LEASEGIVARE

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Kungsleden är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, exklusive parkeringsplatser, garage och bostäder, vilka per 31 december 2019 uppgick till 2 293 stycken (2 399).

Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3-5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika fastigheter eller verksamheter. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	2019	2018
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 161	2 049
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	4 847	4 466
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 044	1 731
<b>Summa</b>	<b>9 051</b>	<b>8 245</b>

För leasetagare, se not 14.

resultatposter och sammantagna lägger de grunden för hela företags förvaltningsresultat. Av dessa skäl har Kungsleden valt att betrakta de geografiska verksamhetsområdena som rörelsesegment. Ofördelat är eventuella poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller som är gemensamma för samtliga segment.

Väsentliga transaktioner mellan segmenten utgörs av koncernbidrag och interna lån.

ABB är den enda kund som står för mer än 10 procent av intäkterna. 2019 var hyresintäkterna från ABB 259 Mkr (286).

Vilande verksamheter utan resultat finns i Tyskland.

## NOT 6. FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

### ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning. Kostnader för hyresdebitering, hyreskrav och redovisning samt avskrivning ingår på inventarier likaså.

De direkta kostnaderna för löpande fastighetsförvaltning om 107 Mkr (110) redovisas som kostnad i driftnettot.

Mkr	2019	2018
Personalkostnader	-48	-46
Avskrivningar	-13	-5
Övriga rörelsekostnader	-48	-44
<b>Summa</b>	<b>-109</b>	<b>-95</b>

### ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Mkr	2019	2018
Revisionsuppdrag, EY	3	2
Revisionsuppdrag, Frejs	1	1
Andra uppdrag, EY	0	1
Andra uppdrag, Frejs	-	0
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

**NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

Medelantalet anställda under 2019 uppgick till 112 personer (109).  
Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	Andel kvinnor, %		Andel kvinnor, %	
	2019	2018	2019	2018
Sverige	112	53	109	52
<b>Koncernen</b>	<b>112</b>	<b>53</b>	<b>109</b>	<b>52</b>

**KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING**

Styrelsen för Kungsleden AB bestod per balansdagen av sex ledamöter (sex) varav tre kvinnor (fyra). Företagsledningen bestod av nio personer (nio) varav sex kvinnor (sex).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2019		2018	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Styrelse, vd och vvd (varav pensionskostnader)	11 020	5 033 (1 675)	14 233	7 717 (2 753)
Axelsson, Charlotte	545	67	457	74
Berglund, Ingalill	287	90	300	94
Bjuggren, Jonas	260	82	173	54
Gahm, Joachim <sup>1</sup>	-	-	87	27
Hjorth, Liselotte <sup>2</sup>	87	27	260	82
Larsson, Göran <sup>1</sup>	-	-	185	58
Nilsson, Christer <sup>3</sup>	173	54	-	-
Nilsson, Ulf	273	86	200	63
Orback Pettersson, Kia <sup>1</sup>	-	-	87	27
Wikström, Charlotta	260	82	260	82
Pehrsson, Biljana (vd)	6 005	3 004	6 618	3 607
Kvist, Anders (vvd) <sup>4</sup>	-	-	2 264	1 995
Sarby Westman, Ylva (vvd)	3 130	1 541	3 343	1 554
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	12 728	8 242 (4 244)	10 985	7 645 (4 327)
<b>Summa ledande befattningshavare</b>	<b>23 748</b>	<b>13 275</b> (5 919)	<b>25 218</b>	<b>15 362</b> (7 080)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	68 920	33 286 (11 631)	72 506	34 340 (13 021)
<b>Summa ersättningar (varav pensionskostnader)</b>	<b>92 668</b>	<b>46 561</b> (17 550)	<b>97 724</b>	<b>49 702</b> (20 101)

<sup>1</sup> Avser perioden 1 januari-26 april 2018.

<sup>2</sup> Avser hela 2018 samt perioden 1 januari-26 april 2019.

<sup>3</sup> Avser perioden 26 april-31 december 2019.

<sup>4</sup> Avser perioden 1 januari-13 juli 2018.

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgick till 17 Mkr (20). Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142). Den kollektiva konsolideringsnivån är beräknad enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/styrelsearvode		Rörlig ersättning <sup>1</sup>		Övriga förmåner		Pensionskostnad <sup>2</sup>		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Styrelsens ordförande	545	457	-	-	-	-	-	-	545	457
Övriga styrelseledamöter	1 340	1 552	-	-	-	-	-	-	1 340	1 552
vd	4 283	4 179	1 598	2 315	125	124	1 117	1 545	7 123	8 163
vvd (fg år 2 st)	2 209	4 330	833	1 181	88	95	558	1 209	3 688	6 815
Andra ledande befattningshavare, 8 st (7)	9 823	8 200	2 392	2 416	512	369	4 302	4 327	17 029	15 312
<b>Summa</b>	<b>18 200</b>	<b>18 717</b>	<b>4 823</b>	<b>5 912</b>	<b>725</b>	<b>588</b>	<b>5 977</b>	<b>7 081</b>	<b>29 725</b>	<b>32 298</b>

<sup>1</sup> Rörlig ersättning avser till 2019 hänförlig bonus.

<sup>2</sup> Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2019. Se även ovan för ytterligare information om pension.

Kommande pensionsavsättning, Mkr	2020	
	Pension	Särskild löneskatt
Ledande befattningshavare	6	1
Övriga anställda	13	3
<b>Summa anställda</b>	<b>19</b>	<b>4</b>

**ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE****Principer**

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Ersättningar till vd, vvd och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med andra ledande befattningshavare menas de personer som utöver vd och vvd ingick i ledningsgruppen. För 2019 var detta i medeltal åtta (sju) personer.

Den rörliga ersättningen är resultat- och prestationsbaserad och kopplat till utfallet i förhållande till i förväg uppsatta mål.

Den rörliga delen ska utgöra en väsentlig del av möjliga ersättningar och är för vd och vvd maximerad till 75 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen som högst 50 procent och i genomsnitt högst 40 procent av den fasta årslönen.

Ersättning till vd beslutas av styrelsen efter förslag från ersättningsutskottet. Detta sker utifrån riktlinjer som beslutas på årsstämman.

**Rörlig ersättning**

För vd och vvd baserades rörlig ersättning för 2019 på förvaltningsresultatet. Beloppet för vd och vvd under 2019 uppgick till 37 procent (41) av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades rörlig ersättning för 2019 på samma grundval som för vd och vvd samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2019 uppgick till i genomsnitt 24 procent (29) av grundlönen.

**Pensioner**

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år och samtliga har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremie för vd utgår om 30 procent av den fasta årslönen och för vvd utgår pensionspremie om 28 procent av den fasta årslönen. För en av de övriga ledande befattningshavarna utgår pensionspremie om 27 procent av den fasta årslönen och för övriga ledande befattningshavare tillämpas ITP-planen.

**Uppsägning**

För vd gäller en uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida gäller tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vd därtill ett avgångsvederlag på sex månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från vd:s sida utgår inget avgångsvederlag. För vvd gäller en egen uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida tolv månader.

För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägningsslönen mot andra inkomster.

## NOT 8. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	2019	2018
Drift, reparation och underhåll	-583	-609
Övriga direkta fastighetsutgifter	-82	-80
Personalkostnader	-132	-133
Avskrivningar	-13	-5
Övriga externa kostnader	-72	-68
<b>Summa</b>	<b>-882</b>	<b>-895</b>

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2019	2018
Fastighetskostnader - fastigheter	-773	-800
Försäljnings- och administrationskostnader	-109	-95
<b>Summa</b>	<b>-882</b>	<b>-895</b>

Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr	2019	2018
Försäljnings- och administrationskostnader	-13	-5
<b>Summa</b>	<b>-13</b>	<b>-5</b>

## NOT 9. FINANSNETTO

Finansnetto, Mkr	2019	2018
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Nettoförluster ränteswappar	-25	-68
<b>Summa redovisat i resultatet (finansnetto)</b>	<b>-25</b>	<b>-68</b>

	2019	2018
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	1	1
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Räntekostnader upplåning	-262	-248
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-262</b>	<b>-248</b>
Kostnader avseende nyttjanderätter	-31	-
Uppläggningskostnader banklån <sup>1</sup>	-39	-52
<b>Summa</b>	<b>-70</b>	<b>-52</b>
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-356</b>	<b>-366</b>

<sup>1</sup> Periodiserat över lånets löptid.

## OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehavs för handel uppgår till -75 Mkr (-73). Av beloppet avser -75 Mkr (-73) räntederivat. Se även i not 22.

## NOT 10. SKATTER

Inkomstskatten för svenska aktiebolag var för 2019 21,4 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt innebär normalt betalning till Skatteverket och beräknas utifrån årets skattepliktiga resultat i de enskilda bolagen. Det skattepliktiga resultatet är ofta lägre än det redovisade resultatet i bolagen och utgår på totalnivå i princip motsvarande förvaltningsresultatet i koncernen med avdrag för skattemässiga justeringar. Justeringarna gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott.

Företagsbeskattningen i Sverige ändrades 2019. Bolagsskatten sänktes från 22,0 procent till 21,4 procent och kommer sänkas ytterligare år 2021 till 20,6 procent. Vidare infördes en begränsning för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteadraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med positiva räntenetton får i deklarationen ge bort dessa till bolag med negativa räntenetton.

Kungsleden räknade om avsättningen för uppskjuten skatt redan 2018 med anledning av sänkningen av bolagsskatten. Den positiva effekten av lägre skattesats på 2019 års resultat uppgick till 40 Mkr, vilket var mer än den negativa effekten av ränteadragsbegränsningsreglerna. De räntenetton som inte beräknas att få avdrag för i bolagens deklarationer för 2019 ger en ökad skattekostnad om 27 Mkr, varav 19 Mkr avser i förväg skattemässigt beaktad byte av räntederivat. Vid stigande räntenivåer kan effekterna av de nya reglerna innebära att ej avdragsgill ränta ökar vid oförändrade utfall i övrigt, vilket kan leda till en något ökad skattekostnad.

Betalad skatt har 2019 uppstått främst i köpta dotterbolag som inte har koncernbidragsrätt första året. Andra begränsningar att i ett bolag kvitta skattepliktiga vinster mot tidigare skattemässiga förluster i andra bolag finns exempelvis beroende på när förlusterna uppstått, tidpunkt för när vinstgivande bolag har förvärvat och eventuella fusioner. Inrullade underskott 2020 uppgår till 2 113 Mkr. Sammantaget bedöms att den aktuella skatten kommer att vara låg de närmaste åren.

Skatteberäkning, Mkr	2019	2018
Förvaltningsresultat	1 185	1 124
Skattemässigt avdragsgilla poster		
Avskrivningar	-702	-409
Avdrag vid ombyggnation	-559	-404
Övriga justeringar	3	-10
Ej avdragsgill ränta	131	-
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>58</b>	<b>301</b>
Försäljning fastigheter	19	1
I förtid lösta räntederivat	-92	-214
<b>Årets skattepliktiga resultat</b>	<b>-15</b>	<b>87</b>
Ökat/minskat underskott	15	-76
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Skatt att betala, 21,4%/22,0%<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>-2</b>

<sup>1</sup> Den aktuella skatten uppgick till -0 Mkr (-2), vilket innebar en effektiv skatt att betala som understeg 1 procent (<1) av resultat före skatt.

Skattemässiga underskott, Mkr	2019	2018
Underskott vid årets början	-2 098	-2 174
Ökat/minskat underskott årets verksamhet	-15	76
Underskott i köpta bolag vid fastighetsförvärv	0	-
<b>Underskott vid årets slut</b>	<b>-2 113</b>	<b>-2 098</b>

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2019	2018
Aktuell skatt	0	-2
Uppskjuten skatt	-622	-596
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-622</b>	<b>-598</b>

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2019	2018
Resultat före skatt	2 867	2 653
Skatt 21,4%/22,0%	-614	-584
Försäljningar av fastigheter	-5	-80
Ej avdragsgill ränta	-27	-
Justerade skattemässiga värden tidigare år	-	-62
Övriga ej skattepliktiga intäkter	2	1
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Ny skattesats (20,6% i finansiell ställning)	23	128
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-622</b>	<b>-598</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2019, Mkr	19-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	19-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Underskottsavdrag	432	3	0	435
Finansiella instrument	6	-3	-	3
Övrigt	1	-	-	1
<b>Uppskjuten skatt - tillgångar</b>	<b>439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>439</b>
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-439	0	0	-439
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>				
Fastigheter	-2 331	-622	26	-2 927
<b>Uppskjuten skatt - skulder</b>	<b>-2 331</b>	<b>-622</b>	<b>26</b>	<b>-2 927</b>
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	439	0	0	439
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-1 892</b>	<b>-622</b>	<b>26</b>	<b>-2 488</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2018, Mkr	18-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/försäljning	18-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Underskottsavdrag	478	-46	-	432
Finansiella instrument	38	-32	-	6
Övrigt	5	-2	-2	1
<b>Uppskjuten skatt - tillgångar</b>	<b>521</b>	<b>-80</b>	<b>-2</b>	<b>439</b>
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-521	80	2	-439
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>				
Fastigheter	-1 854	-516	40	-2 331
<b>Uppskjuten skatt - skulder</b>	<b>-1 854</b>	<b>-516</b>	<b>40</b>	<b>-2 331</b>
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	521	-80	-2	439
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-1 333</b>	<b>-596</b>	<b>38</b>	<b>-1 892</b>

Uppskjuten skatt beaktas i rapport över finansiell ställning på samtliga temporära skillnader för tillgångar och skulder samt för de underskottsavdrag som beräknas kunna användas. Bokföringen sker i enlighet med gällande regelverk utifrån de nominella skattesatserna 21,4 procent respektive 20,6 procent och när realisering förväntas ske, det vill säga före eller efter den sista sänkningen 2021. Skattesatsen har utifrån detta beräknats till 20,6 procent då portföljoptimering/fastighetsförsäljningar år 2020 till viss del motsvarar förbrukade underskott samt att derivaten under 2020 beräknas ha ett ränteutflöde medan efterföljande år i några fall beräknas ha ett positivt ränteflöde. Ett undantag från bokföring utifrån skattesatsen gäller temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv via bolag. I dessa fall ska uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte redovisas. Den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för Kungsledens fastigheter uppgick per 31 december 2019 till 22 442 Mkr.

Ett bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån tillämpning av gällande redovisningsstandarder, se avsnitt substansvärdering i not 17.

## NOT 11. RESULTAT PER AKTIE OCH EPRA EARNINGS / EPRA EPS

	2019		2018	
	Mkr	kr/aktie <sup>1</sup>	Mkr	kr/aktie <sup>1</sup>
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
<b>Årets resultat</b>	<b>2 245</b>	<b>10,28</b>	<b>2 055</b>	<b>9,41</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>				
Årets resultat	2 245		2 055	
Återläggning:				
Skatt	622		598	
Värdeförändring derivat	75		73	
Värdeförändring fastigheter	-1 762		-1 619	
Resultat från fastighetsförsäljning	5		16	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 185</b>	<b>5,43</b>	<b>1 124</b>	<b>5,15</b>
<b>EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>				
Förvaltningsresultat	1 185	5,43	1 124	5,15
Nominell skatt på förvaltningsresultat (deklarerad eller nyttjat underskott)	-12	-0,05	-67	-0,31
<b>EPRA Earnings/EPRA EPS</b>	<b>1 173</b>	<b>5,37</b>	<b>1 057</b>	<b>4,84</b>

<sup>1</sup> Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr/aktie.

Utestående antal aktier uppgår per 31 december 2019 till 218 403 302 (218 403 302) och genomsnittligt antal aktier för perioden januari-december 2019 uppgick till 218 403 302 (218 403 302).

## NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Immateriella tillgångar	
	19-12-31	18-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	18	13
Årets aktiveringar	4	5
<b>Accumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>18</b>
Accumulerade avskrivningar vid årets början	-6	-4
Årets avskrivning	-3	-2
<b>Accumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10</b>	<b>-6</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

Immateriella tillgångar utgörs av utvecklingskostnader affärsstödsystem.

### NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	19-12-31	18-12-31
Redovisat värde vid årets början	34 697	30 974
Köp	1 080	1 836
Investeringar i ägda fastigheter	1 509	1 300
Redovisat värde i sålda fastigheter	-738	-1 032
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	1 762	1 619
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 310</b>	<b>34 697</b>

Mkr	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Alla fastigheter
Fastigheter vid årets ingång	25 422	5 421	2 096	1 939	34 697
Köp	1 037	-	-	44	1 080
Investeringar i ägda fastigheter	1 139	239	61	69	1 509
Redovisat värde sålda fastigheter	-269	-21	-382	-65	-738
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	1 376	272	-18	131	1 762
<b>Fastigheter vid årets utgång</b>	<b>28 704</b>	<b>5 730</b>	<b>1 757</b>	<b>2 119</b>	<b>38 310</b>

<sup>1</sup> Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden fastigheter inom värdeförändringar. Värdeförändring fastigheter i resultaträkningen om 1 756 Mkr (1 603) består av orealiserade värdeförändringar om 1 762 Mkr (1 619) och resultat från fastighetsförsäljningar om -5 Mkr (-16).

#### VÄRDERING AV FASTIGHETER

Interna värderingar av alla fastigheter har genomförts per 31 december 2019 och utgör redovisat värde. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomför Kungsleden varje år externvärderingar av delar av beståndet. Under 2019 har fastigheter motsvarande värdemässigt 95 procent av beståndet externvärderats.

#### Internvärdering

Kungsleden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Kungsleden genomför löpande egna interna värderingar som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas.

#### Värderingsmetod

Kungsleden redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje fastighet utförs en enskild bedömning till vilket värde den anses kunna säljas. Värderingen sker alltid utifrån nivå 3, det vill säga med indata som inte är observerbara på marknaden. Se beskrivning av värderingsklasser i not 22. Det har inte skett några förflyttningar under året mellan värderingshierarkierna.

Mkr	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Värderade fastigheter	Ej externt värderade	Alla fastigheter
Redovisat värde	27 811	5 184	1 376	2 047	36 418	1 892	38 310
Extern värdering	26 604	5 225	1 316	2 033	35 178		

Känslighetsanalys värdering	Förändring	Påverkan på värde, Mkr
Driftnetto	+/-1,0 %	+329/-329
Direktavkastningskrav	+/-0,1 %	-618/+642

Vid värderingen av fastigheterna tillämpar Kungsleden en kombination av den avkastningsbaserade kassaflödesmetoden och ortsprismetoden. Varje enskild fastighets framtida kassaflöde prognosticeras och nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet utifrån en tioårig kalkylperiod. De avkastningskrav som tillämpas baseras på Kungsledens aktiva närvaro på transaktionsmarknaden och har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt analyser av genomförda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts.

Nedanstående tabell redovisar vägt genomsnittligt direktavkastningskrav inom respektive fastighetssegment. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger inom intervallet 4,0-7,75 procent.

Per fastighetskategori	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Kontor	28 704	5,0	4,0-7,25
Industri/lager	5 730	6,2	5,4-7,75
Handel	1 757	6,0	5,25-7,25
Övrigt	2 119	4,9	4,1-6,75
<b>Summa</b>	<b>38 310</b>	<b>5,2</b>	<b>4,0-7,75</b>

Per segment	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Stockholm	15 385	4,8	4,0-7,75
Göteborg	4 056	5,5	4,2-7,25
Malmö	4 247	5,4	4,25-7,25
Västerås	6 736	5,5	4,9-7,0
Regionstäder	4 438	6,1	5,45-7,5
Projektfastigheter	3 448	4,7	4,0-7,25
<b>Summa</b>	<b>38 310</b>	<b>5,2</b>	<b>4,0-7,75</b>



**NOT 14. TILLGÅNGAR OCH SKULDER MED NYTTJANDERÄTT**

I nedanstående tabeller presenteras koncernens identifierade tillgångar med nyttjanderätt samt leasingkulder klassificerade i enlighet med IFRS 16. För Kungsleden innebär förändringen av redovisningsstandard från IAS 17 till IFRS 16 att tomträtsavtal ska upptas i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkning används för tomträter en diskonteringsränta uppgår till 3,25 procent. För leasing utöver tomträter används bolagets marginella låneränta som för närvarande uppgår till 1,9 procent. I resultaträkningen redovisas

tomträtsavgälden som en finansiell post i anslutning till finansnettot istället för att som tidigare redovisas som fastighetskostnad. För leasingavtal utöver tomträtsavtal delas leasingkostnaden upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansnettot. Omklassificeringen i resultaträkningen har ej medfört någon påverkan på totalresultatet. Kungsleden har valt att inte tillämpa IFRS 16 retroaktivt varför ingen omräkning skett av 2018 års siffror.

**TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT PER 31 DECEMBER 2019**

Mkr	Tomträter	Arrenden	Billeasing	Totalt
<b>Redovisat värde 1 januari 2019</b>	<b>760</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>777</b>
Årets aktiveringar	32	3	8	43
Av- och nedskrivningar	-	-4	-4	-8
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>792</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>812</b>

**LEASINGSKULDER PER 31 DECEMBER 2019**

Mkr	2019
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	<b>777</b>
Nytecknade avtal	37
Förvärvade avtal	9
Avslutade avtal	-14
Ändrade antaganden vid beräkning av leasingkuld	3
Amortering av leasingkuld	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>812</b>
Långfristiga leasingkulder	804
Kortfristiga leasingkulder	8

**RESULTATPÅVERKANDE POSTERNA HÄNFÖRLIGA TILL LEASING**

Mkr	2019
Avskrivning av tillgångar med nyttjanderätt	4
Räntekostnader på leasingkulder	31
Kostnader hänförliga till kortfristiga leasingkulder	2
Kostnader hänförliga till leasingkulder av mindre värde	0
Rörliga leasingavgifter	0
<b>Totala kostnader hänförliga till leasing</b>	<b>37</b>

Koncernens kassaflöde har totalt påverkats med 37 Mkr (38) hänförligt till leasing.

**FÖRFALLOSTRUKTUR LEASINGSKULDER**

Mkr	2019
Förfaller till betalning inom ett år	8
Förfaller till betalning ett till fem år	11
Förfaller till betalning senare än fem år	794
<b>Summa</b>	<b>812</b>

**För att få bättre jämförbarhet visas i nedanstående sammanställning hur innevarande års resultaträkning och nyckeltal har påverkats av redovisningsändringen.**

Mkr	2019	IFRS 16	2019	2018
			exklusive IFRS 16	
Intäkter	2 423	-	2 423	2 385
Fastighetskostnader	-773	35	-808	-800
<b>Driftnetto</b>	<b>1 650</b>	<b>35</b>	<b>1 615</b>	<b>1 586</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-109	-4	-105	-95
Finansnetto	-356	-31	-325	-366
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 185</b>	<b>-</b>	<b>1 185</b>	<b>1 124</b>
Direktavkastning, förvaltningsfastigheter, %	4,8		4,7	5,1
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	68,9		67,4	67,7
Avkastning på totalt kapital, %	4,1		4,0	4,4
Soliditet, %	44,0		44,9	44,5

**AVSTÄMNING ÅTAGANDEN OPERATIONELL LEASING**

Mkr	
Åtaganden för operationell leasing avseende tomträter den 31 december 2018	344
Diskonteringsseffekt samt beaktande av evig löptid på tomträtsavtal	416
<b>Skulder för finansiella leasingavtal avseende tomträter den 31 december 2018</b>	<b>760</b>
Avtal avseende billeasing och arrenden som omräknats per 31 december 2018	17
<b>Leasingkuld den 1 januari 2019</b>	<b>777</b>

## NOT 15. INVENTARIER

Mkr	19-12-31	18-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	13	12
Köp	1	4
Försäljningar/utrangeringar	-1	-3
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-8	-5
Försäljningar/utrangeringar	1	-1
Årets avskrivningar	-2	-2
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9</b>	<b>-8</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

## NOT 17. EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 91 001 376 kronor och antal aktier till 218 403 302 stycken. Kvotvärdet uppgår till 0,42 (0,42). Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer.

### SUBSTANSVÄRDE, EPRA NAV OCH EPRA NNAV

Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från finansiell ställnings eget kapital med återläggning av balanserade poster för derivat och uppskjuten skatt.

Aktuellt substansvärde utgår från finansiell ställnings eget kapital med justering till bedömt verkligt värde av uppskjuten skatt på underskottsavdrag och temporära skillnader.

## NOT 16. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	19-12-31	18-12-31
Redovisat värde vid årets början	4	12
Valutakursförändringar	-	0
Återbetalningar	-2	-8
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

Återbetalningarna 2019 avsåg en såld kapitalförsäkring och återbetalningarna 2018 avsåg en säljarrevers från försäljning av sju fastigheter som skedde 2016. Reversen blev i sin helhet återbetald under 2018.

Substansvärde	19-12-31		18-12-31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital	17 488	80,07	15 767	72,19
Återläggning:				
Derivat	105	0,48	34	0,16
Uppskjuten skatteskuld	2 488	11,39	1 892	8,66
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>20 081</b>	<b>91,94</b>	<b>17 694</b>	<b>81,01</b>
Avdrag:				
Verkligt värde derivat	-105	-0,48	-35	-0,16
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt <sup>1</sup>	-404	-1,85	-260	-1,19
<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>19 572</b>	<b>89,61</b>	<b>17 399</b>	<b>79,66</b>

<sup>1</sup> Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt har beräknats utifrån en diskonteringsränta om 3 procent på förväntade kassaflöden. Underskottsavdragen antags realiseras under de kommande 5 åren med en nominell skatt om 21,4 procent för 2020 och därefter 20,6 procent, vilket ger ett nuvärde på uppskjuten skattefordran om 19,6 procent. De temporära skillnaderna avseende fastigheter beräknas realiseras under 50 år där 10 procent säljs via fastighetsförsäljningar med en nominell skatt om 20,6 procent och 90 procent säljs via bolag där köparens skatteavdrag beräknas uppgå till 5,5 procent, vilket totalt ger ett nuvärde för uppskjuten skatt om 3,7 procent. De temporära skillnaderna avseende derivat beräknas realiseras under avtalens löptid (upp till 8 år), vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20,6 procent.

## AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Ökning av aktiekapitalet, kr	Akkumulerat aktiekapital, kr
1997	Bolaget bildas	1 000	1 000	100	100 000	100 000
1997	Split 20:1	19 000	20 000	5	-	100 000
1997	Nyemission	230 000	250 000	5	1 150 000	1 250 000
1997	Skuldebrev med optionsrätt till nyteckning	-	250 000	5	-	1 250 000
1997	Nyemission	3 750 000	4 000 000	5	18 750 000	20 000 000
1998	Nyemission	2 400 000	6 400 000	5	12 000 000	32 000 000
1998	Konvertibla förlagsbevis	-	6 400 000	5	-	32 000 000
1999	Split 2:1	6 400 000	12 800 000	2,50	-	32 000 000
1999	Konvertibla förlagsbevis	2 758 620	15 558 620	2,50	6 896 550	38 896 550
1999	Nyemission	3 000 000	18 558 620	2,50	7 500 000	46 396 550
2000	Nyemission	400 000	18 958 620	2,50	1 000 000	47 396 550
2005	Split 2:1	18 958 620	37 917 240	1,25	-	47 396 550
2005	Nyemission	7 583 448	45 500 688	1,25	9 479 310	56 875 860
2006	Split 3:1	91 001 376	136 502 064	0,42	-	56 875 860
2007	Split 2:1	136 502 064	273 004 128	0,21	-	56 875 860
2007	Inlösen av aktier	-136 502 064	136 502 064	0,21	-28 437 930	28 437 930
2007	Fondemission	-	136 502 064	0,42	28 437 930	56 875 860
2014	Nyemission	45 500 688	182 002 752	0,42	18 958 620	75 834 480
2017	Nyemission	36 400 550	218 403 302	0,42	15 166 896	91 001 376

## NOT 18. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	19-12-31		18-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut	9 094	9 094	9 204	9 204
Obligationslån (ej säkerhetställda)	7 000	7 124	6 082	6 082
Övrig upplåning	1 796	1 832	1 596	1 596
<b>Räntederivat</b>				
Ränteswappar, 9 450 (7 450)	105	105	30	30
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>17 995</b>	<b>18 155</b>	<b>16 912</b>	<b>16 912</b>

Förfallotidpunkt banklån och övrig upplåning	19-12-31		18-12-31	
	Nominellt belopp	Andel, %	Nominellt belopp	Andel, %
2019			1 682	8,9
2020	900	4,5	5 105	26,9
2021	2 400	11,9	2 892	15,2
2022	2 500	12,4	2 500	13,2
2023	4 475	22,2	1 592	8,4
2024	3 461	17,2	1 660	8,7
2025	2 478	12,3		
2026	630	3,1	630	3,3
2027	1 594	7,9	1 594	8,4
2028				
2029	1 701	8,4		
2036			1 340	7,1
<b>Summa</b>	<b>20 139</b>	<b>100,0</b>	<b>18 996</b>	<b>100,0</b>
Ej utnyttjade krediter	-2 250		-2 114	
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>17 889</b>		<b>16 882</b>	

Koncernen har checkräkningskrediter om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjade till någon del vid årsskiftet 2019 eller 2018.

## FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar					
	18-12-31	Kassaflöden	Förvärv	Valuta-omräkningar	Verkligt värde förändringar	19-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 204	-110	-	-	-	9 094
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	-	-	-	-	-
Derivat	30	0	-	-	75	105
Övriga långfristiga räntebärande skulder	6 246	1 900	-	-	-	8 146
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 432	-782	-	-	-	650
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>16 912</b>	<b>1 008</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>17 995</b>

## NOT 19. AVSÄTTNINGAR

Mkr	19-12-31	18-12-31
Avsättningar vid årets början	5	12
Återförda outnyttjade belopp	-2	-7
<b>Avsättningar vid årets slut</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

Mkr	19-12-31	18-12-31
Hysesgaranti	-	-
Övrigt	3	5
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

Mkr	19-12-31	18-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	-	5
Förfaller till betalning mellan ett till fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	3	-
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

## ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN ÖVER FINANSIELLA SKULDER OCH DERIVAT

År	Förfall krediter <sup>1</sup>	Räntebetalning krediter	Förfall derivat	Räntebetalning derivat
2020	650	311	-	15
2021	2 400	300	-	28
2022	2 500	235	2 000	25
2023	2 475	204	-	34
2024	3 461	166	1 450	26
2025	2 478	103	1 000	14
2026	630	95	2 000 <sup>3</sup>	5
2027	1 594	74	-	-8
2028	-	48	3 000 <sup>2</sup>	0
2029	1 701	38	-	0
<b>Summa</b>	<b>17 889</b>	<b>1 575</b>	<b>9 450</b>	<b>140</b>

<sup>1</sup> Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga.

<sup>2</sup> Startar i januari 2021

<sup>3</sup> Startar i juni och december 2022

## NOT 20. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 29 Mkr (10) ej betalda köpeskillingar. Cirka 17 Mkr har betalats i januari 2020.

## NOT 21. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	19-12-31	18-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	1 603	2 246
Förfaller till betalning ett till fem år	10 847	11 885
Förfaller till betalning senare än fem år	7 197	3 564
<b>Summa</b>	<b>19 646</b>	<b>17 696</b>

Förfallostruktur skulder avser långfristiga skulder till kreditinstitut, långfristiga räntebärande skulder, leasingskulder samt övriga kortfristiga skulder. Samtliga leverantörsskulder förfaller inom ett år.

## NOT 22. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31
Långfristiga fordringar	-	-	2	4	2	4
Kundfordringar	-	-	22	26	22	26
Övriga fordringar	-	-	34	27	34	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	48	41	48	41
Derivat	-	4	-	-	-	4
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>106</b>	<b>98</b>	<b>106</b>	<b>102</b>
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	-	-	17 889	16 882	17 889	16 882
Leverantörsskulder	-	-	302	283	302	283
Övriga skulder	-	-	194	87	194	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	81	60	81	60
Derivat	105	34	-	-	105	34
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>34</b>	<b>18 466</b>	<b>17 312</b>	<b>18 571</b>	<b>17 346</b>

<sup>1</sup> Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga.

## VÄRDERING

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av de redovisade nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna. Bedömning har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom likvida medel där motparten har kreditriskbetyget AA-.

Hyresfordringar om 15 Mkr (14) som avskrivits under rapportperioden omfattas av efterlevnadsåtgärder.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel. Kungsleden tillämpar en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Finansiella tillgångar och skulder exklusive derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra risker i kassaflöden för räntor. Det finns tre värderingsklasser (nivåer):

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kungsledens derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till -105 Mkr (-30 netto).

Verkligt värde på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde har bedömts individuellt utifrån risken för att fordringen inte kommer att erhållas. En liknande värdering sker även enligt principerna för redovisat värde. De senaste två årsskiftena har redovisat verkligt värde varit detsamma som bedömning av verkligt värde. Eftersom Kungsledens finansiella tillgångar och skulder mestadels består av kortfristiga instrument bedöms inga väsentliga skillnader mellan bokfört värde och verkligt värde föreligga.

Årets hyresförluster uppgår till -3 Mkr (-3).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	19-12-31	18-12-31
Skulder vid årets början	16 882	15 153
Upptagna lån	7 609	5 330
Amortering	-6 602	-3 602
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>17 889</b>	<b>16 882</b>

**NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	19-12-31	18-12-31
Fastighetsinteckningar	12 029	10 713
Aktier i dotterbolag	946	1 968
<b>Summa</b>	<b>12 975</b>	<b>12 681</b>

Säkerheterna är främst ställda för banklån. I låneavtal kan kovenanter finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Eventualförpliktelser, Mkr	19-12-31	18-12-31
Övriga garantier och åtaganden	20	20
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Därutöver uppstår från tid till annan tvister i verksamheten. Utfallen är ofta svåra att bedöma. I den mån det är troligt att en tvist kommer att medföra en kostnad för koncernen beaktas detta i redovisningen.

**NOT 24. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN**

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2019	2018
Av- och nedskrivningar	5	5
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	2	-8
Ökning (+)/ minskning (-) av ränteskuld	-3	10
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

Räntor, Mkr	2019	2018
Erhållna räntor	1	1
Erlagda räntor	-290	-301

Köp av dotterföretag, Mkr	2019	2018
<i>Köpta tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 036	1 836
Rörelsefordringar	3	6
Likvida medel <sup>1</sup>	2	6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 041</b>	<b>1 849</b>

Uppskjuten skatt	0	0
Räntebärande skulder	0	0
Rörelseskulder	14	30
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>14</b>	<b>30</b>

Erlagd likvid aktier	403	856
Erlagd likvid återbetalning lån	624	963
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-2	-6
<b>Påverkan på likvida medel köpta bolag</b>	<b>1 025</b>	<b>1 813</b>

Försäljning av dotterföretag, Mkr	2019	2018
<i>Sålda tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	733	760
Rörelsefordringar	25	1
Likvida medel	0	0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>758</b>	<b>761</b>

Uppskjuten skatt	9	53
Rörelseskulder	71	22
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>80</b>	<b>76</b>

Erhållen köpeskillning aktier	308	548
Erhållen likvid amortering lån	369	136
<b>Erhållen köpeskillning</b>	<b>677</b>	<b>685</b>
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	0	0
<b>Påverkan på likvida medel helägda dotterföretag</b>	<b>677</b>	<b>685</b>

<sup>1</sup> I likvida medel ingår kassa och bank samt eventuella likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

**NOT 25. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE**

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

**NOT 26. HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN**

Efter årets utgång har coronaviruset Covid-19 spridits över världen. Det är för närvarande mycket svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer att få, på kort och på lång sikt, för marknaden och för Kungsleden.

## Resultaträkning - moderbolaget

Mkr	Not	2019	2018
Koncerninterna intäkter		0	0
Administrationskostnader	2,3	-31	-34
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-31</b>	<b>-34</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-151	386
Ränteintäkter och liknande poster	4	634	328
Räntekostnader och liknande poster	4	-242	-251
		<b>241</b>	<b>463</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>210</b>	<b>429</b>
<b>SKATT</b>			
Uppskjuten skatt	5	-5	-43
<b>Årets resultat</b>		<b>205</b>	<b>386</b>

## Rapport över totalresultat - moderbolaget

Mkr	2019	2018
Årets resultat enligt resultaträkningen	205	386
<b>Årets totalresultat</b>	<b>205</b>	<b>386</b>

## Kommentarer till moderbolagets resultaträkning

Finansiella poster avser främst koncerninterna ränteintäkter samt räntekostnader för obligationslån och räntor i swapavtal för koncernens upplåning. Även transaktioner kopplade till innehav i dotterbolagen

redovisas som finansiella poster. Efter beaktande av skatt blev årets resultat 205 Mkr (386).

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kronor:

Balanserade vinstmedel	4 485 668 918
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	205 438 648
<b>Totalt</b>	<b>7 824 654 731</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kronor:

Utdelning till aktieägarna om 2,60 kronor per aktie	567 848 585
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 123 258 980
<b>Totalt</b>	<b>7 824 654 731</b>

Kungsledens utdelningspolicy är att utdelningen skall växa i takt med förvaltningsresultatets utveckling.

Med stöd av utdelningspolicy och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en vinstutdelning på 2,60 kronor per aktie för verksamhetsåret 2019.

Soliditeten på 42 procent bedöms vara betryggande, särskilt när man beaktar att moderbolaget och koncernen uppvisar en högre intjäningskapacitet efter de stora fastighetsförvärv som genomförts de sista åren. Justerat för föreslagna utdelning uppgår soliditeten vid årsskiftet 2019 till 41 procent.

Per 31 december 2019 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjade krediter till 603 Mkr. Likviditetsberedskapen i koncernen bedöms mot denna bakgrund vara fortsatt stark.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i 17 kap. 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen (försiktighetsregeln).

Den föreslagna vinstdispositionen kommer läggas fram för fastställelse vid årsstämman den 23 april 2020.

## Balansräkning - moderbolaget

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	2 572	3 018
Fordringar hos koncernföretag	7,11	15 122	-
Uppskjuten skattefordran	5	189	194
Andra långfristiga fordringar	8,11	2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 885</b>	<b>3 214</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	436	18 802
Övriga fordringar	11	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11	13
Kassa och bank		350	470
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>799</b>	<b>19 286</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 684</b>	<b>22 500</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (218 403 302 andelar)		91	91
		<b>91</b>	<b>91</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 486	4 623
Överkursfond		3 134	3 134
Årets resultat		205	386
		<b>7 825</b>	<b>8 143</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 916</b>	<b>8 234</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2	2
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån		7 000	5 100
Derivat		105	35
Långfristiga skulder koncernföretag		994	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	10-12	<b>8 099</b>	<b>5 135</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga räntebärande skulder		650	1 432
Leverantörsskulder		1	2
Skulder till koncernföretag		1 843	7 534
Övriga skulder		131	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	42	41
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	11, 12	<b>2 667</b>	<b>9 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 684</b>	<b>22 500</b>

## Kommentarer till moderbolagets balansräkning

Tillgångarna vid årets utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 2 572 Mkr (3 018). Väsentliga fordringar och skulder till koncernföretag fanns även, vilket netto var en fordran på 12 721 Mkr (11 268).

Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid årets slut uppgick till 7 916 Mkr (8 234), vilket gav en soliditet om 42 procent (37).

## Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>91</b>	<b>3 134</b>	<b>5 104</b>	<b>8 328</b>
Årets resultat	-	-	386	386
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>386</b>	<b>386</b>
Utdelning	-	-	-480	-480
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-480</b>	<b>-480</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>91</b>	<b>3 134</b>	<b>5 010</b>	<b>8 234</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>91</b>	<b>3 134</b>	<b>5 010</b>	<b>8 234</b>
Årets resultat	-	-	205	205
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>205</b>	<b>205</b>
Utdelning	-	-	-524	-524
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-524</b>	<b>-524</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>91</b>	<b>3 134</b>	<b>4 691</b>	<b>7 916</b>

## Rapport över kassaflöden – moderbolaget

Mkr	Not 14	2019	2018
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt		210	429
Utdelningar som ej reglerats		-372	-750
Erhållna koncernbidrag		-32	-93
Nedskrivningar koncernföretag		555	1 950
Likvidationsresultat		-	2
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		70	-136
Ränteintäkt, ej erhållen		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>431</b>	<b>1 402</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		18 771	-3 535
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-7 346	-967
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>11 856</b>	<b>-3 100</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utlåning till koncernföretag		-15 122	-
Försäljning av koncernföretag		-	37
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-15 122</b>	<b>37</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		4 641	3 820
Amortering av lån		-982	-218
Utdelning		-513	-360
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 146</b>	<b>3 242</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-120</b>	<b>179</b>
Likvida medel vid årets början		470	291
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>350</b>	<b>470</b>



# Noter - moderbolaget

## NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAGET

Moderbolagets, Kungsliden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### NYA TILLÄMPADE STANDARDER

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Kungslidenkoncernen IFRS 16. Moderbolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet provas löpande för nedskrivningsbehov.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

### FINANSIELLA GARANTIER

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av RFR2 tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som eventualförpliktelser.

### KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag som erhålls från ett dotterbolag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnas till dotterbolag redovisas som investering i andelar i koncernföretag.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

### UTDELNING

Utdelningar från dotterföretag och intresseföretag redovisas som intäkt när rätten till utdelning är fastslagen.

Anticiperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moder-

bolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Om det redovisade värdet i moderbolagets innehav i dotterföretaget eller intresseföretaget skulle överstiga det redovisade värdet i de finansiella rapporterna beaktas detta som en indikation på att nedskrivningsbehov föreligger, och nedskrivningsprövning ska genomföras.

## NOT 2. ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader, Mkr	2019	2018
Personalkostnader	-17	-19
Övriga rörelsekostnader	-14	-15
<b>Summa</b>	<b>-31</b>	<b>-34</b>

Administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informations-teknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning.

Av administrationskostnaderna om 31 Mkr (34) utgör personalkostnader den största posten, 17 Mkr (19), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter.

Arvode till revisorer uppgår under 2019 till 4 Mkr. Revisionskostnad för övriga koncernföretag har vidarefakturerats.

## NOT 3. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantal anställda	2019	Andel kvinnor, %	2018	Andel kvinnor, %
Sverige	2	100	3	67
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>67</b>

	2019		2018	
	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, tkr	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, vd och vvd	11 020	5 033	14 234	7 719
(varav pensionskostnader)		(1 675)		(2 753)
<b>Summa</b>	<b>11 020</b>	<b>5 033</b>	<b>14 234</b>	<b>7 719</b>
		(1 675)		(2 753)

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. För uppgift om ersättning till respektive styrelseledamot samt ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 i koncernen.

## NOT 4. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från finansiella poster, Mkr	2019	2018
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	634	328
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>634</b>	<b>328</b>
Räntekostnader övriga företag	-172	-174
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-172</b>	<b>-174</b>
Derivat redovisade enligt lägsta värdets princip	-70	-77
Utdelningar	372	2 241
Erhållna koncernbidrag	32	93
Resultat från avyttring av andelar	-	2
Nedskrivningar dotterföretag	-637	-1 993
Återförda nedskrivningar dotterföretag	82	43
<b>Summa</b>	<b>-221</b>	<b>309</b>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>241</b>	<b>463</b>

**NOT 5. SKATTER**

<b>Skatt i resultaträkningen, Mkr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Uppskjuten skatt	-5	-43
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-5</b>	<b>-43</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt, Mkr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultat före skatt	210	429
Skatt 21,4%/22 %	-45	-94
Utdelningar från koncernföretag	80	493
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	-119	-429
Övertaget negativt räntenetto från koncernföretag	80	-
Övrigt	-1	-
Effekt av förändrad skattesats	-	-13
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-5</b>	<b>-43</b>

Ingen skatt har redovisats direkt till eget kapital.

<b>Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr</b>	<b>Vid årets början</b>	<b>Över resultaträkningen</b>	<b>Vid årets slut</b>
Underskottsavdrag	186	0	186
Finansiella instrument	7	-5	2
Övriga temporära skillnader	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>194</b>	<b>-5</b>	<b>189</b>

**SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

<b>Direktägda dotterbolag org. nr/säte eller land</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Andel %<sup>1</sup></b>	<b>Bokfört värde, Mkr</b>	
			<b>19-12-31</b>	<b>18-12-31</b>
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	392	453
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Stockholm	1 000	100	75	38
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	129	131
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Stockholm	1 000	100	657	1 159
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844-2957, Stockholm	50 000	100	880	869
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	-	-
Kungsleden Balsberget AB, 556919-3013, Stockholm	50 000	100	1	1
Kungsleden Vegaholding AB, 556919-3047, Stockholm	50 000	100	135	135
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968-3187, Stockholm	500	100	24	17
Kungsleden Grönberget Holding AB, 556990-0805, Stockholm	500	100	3	3
Kungsleden Grönberget AB, 556989-0410, Stockholm	500	100	116	116
Kungsleden Tegel AB, 559025-8298, Stockholm	500	100	17	17
Kungsleden Holdmix 3 AB, 559007-2665, Stockholm	500	100	29	-
Kungsleden Holdmix 4 AB, 559055-4431, Stockholm	500	100	12	1
Kungsleden Lustfarm AB, 556654-9720, Stockholm	1 000	100	97	78
Kungsleden Isskrapan AB, 559084-5870, Stockholm	500	100	5	-
<b>Summa</b>			<b>2 572</b>	<b>3 018</b>

<sup>1</sup> Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**NOT 6. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

<b>Mkr</b>	<b>19-12-31</b>	<b>18-12-31</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	8 155	12 016
Köp	-	-
Avyttring av andelar	-	-4 867
Aktieägartillskott	109	1 006
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>8 264</b>	<b>8 155</b>
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-5 137	-8 018
Återförda nedskrivningar	82	43
Årets nedskrivningar	-637	-1 993
Avyttrade andelar	-	4 831
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 692</b>	<b>-5 137</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 572</b>	<b>3 018</b>

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

**NOT 7. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

Mkr	19-12-31	18-12-31
Fordringar vid årets början	-	-
Tillkommande fordringar	15 122	-
<b>Summa</b>	<b>15 122</b>	<b>-</b>

**NOT 8. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Mkr	19-12-31	18-12-31
Fordringar vid årets början	2	2
Omföring till kortfristig fordran	-	-
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**NOT 9. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Mkr	19-12-31	18-12-31
Förutbetalda kostnader	11	13
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>13</b>

**NOT 10. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT**

Moderbolaget har 17 (nio) obligationslån och certifikat. Därutöver finns även räntederivat för både de egna lånen och övriga koncernföretags externa lån.

En checkräkningskredit finns om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2019 eller 2018.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	19-12-31		18-12-31	
	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp
2019			1 432	
2020	650			
2021	2 400		2 400	
2022	2 500	2 000	2 500	2 000
2023	1 100		200	3 000
2024	1 000	1 450		1 450
2025		1 000		1 000
2026		2 000		
2027				
2028		3 000		
<b>Summa</b>	<b>7 650</b>	<b>9 450</b>	<b>6 532</b>	<b>7 450</b>

**NOT 11. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER**

Mkr	Fordringar på koncernföretag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde	
	19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31
Andra långfristiga fordringar	2	2	-	-	2	2
Fordringar hos koncernföretag	15 558	18 802	-	-	15 558	18 802
Övriga fordringar	-	-	-	-	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 560</b>	<b>18 804</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 560</b>	<b>18 804</b>
Långfristiga skulder <sup>1</sup>	-	-	7 105	5 135	7 105	5 135
Leverantörsskulder	-	-	1	2	1	2
Skulder till koncernföretag	-	-	2 837	7 534	2 837	7 534
Övriga skulder	-	-	781	1 552	781	1 552
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 724</b>	<b>14 223</b>	<b>10 724</b>	<b>14 223</b>

<sup>1</sup> Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till -105 Mkr (-30).

Moderbolagets derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Verkligt värde på dessa derivat uppgick till -105 Mkr (-30). I koncernens not 22 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

**FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Mkr	18-12-31	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande förändringar			19-12-31
			Förvärv	Valutaomräkningar	Verkligt värde förändringar	
Derivat	35	-	-	-	70	105
Obligationslån	5 100	1 900	-	-	-	7 000
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 432	-782	-	-	-	650
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>6 567</b>	<b>1 118</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>7 755</b>

**NOT 12. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER**

Mkr	19-12-31	18-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	2 625	9 088
Förfaller till betalning mellan två till fem år	7 994	5 100
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 619</b>	<b>14 188</b>

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder och undervärde derivat.

**NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Mkr	19-12-31	18-12-31
Upplupna räntekostnader	33	33
Upplupna personalkostnader	9	8
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>41</b>

**NOT 14. TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN**

Inga andra medel än kassa och bank ingår i poster likvida medel.

Räntor mm, Mkr	2019	2018
Erhållna utdelningar	372	2 241
Erhållna räntor	634	328
Erlagda räntor	-172	-174

**NOT 15. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE**

Transaktioner med koncernföretag, Mkr	2019	2018
Försäljning av varor/tjänster till närstående	-	-
Övrigt, t ex ränta, utdelning, koncernbidrag	1 021	2 662

Poster i balansräkningen	19-12-31	18-12-31
Fordran på koncernföretag	15 558	18 802
Skulder till koncernföretag	-2 837	-7 534

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 3 samt koncernens not 7. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

**NOT 16. STÄLLDA SÄKERHETER**

Ställda säkerheter, Mkr	19-12-31	18-12-31
Aktier i koncernföretag	24	150
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>150</b>

**NOT 17. EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Eventualförpliktelser	19-12-31	18-12-31
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	12 240	12 794
<b>Summa</b>	<b>12 240</b>	<b>12 794</b>

**NOT 18. VINSTDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kronor:	
Balanserade vinstmedel	4 485 668 918
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	205 438 648
<b>Totalt</b>	<b>7 824 654 731</b>

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kronor:**

Utdelning till aktieägarna om 2,60 kronor per aktie	567 848 585
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 123 258 980
<b>Totalt</b>	<b>7 824 654 731</b>

**NOT 19. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 17 mars 2020



Charlotte Axelsson  
Styrelseordförande



Ingaliil Berglund  
Styrelseledamot



Jonas Bjuggren  
Styrelseledamot



Christer Nilsson  
Styrelseledamot



Ulf Nilsson  
Styrelseledamot



Charlotta Wikström  
Styrelseledamot



Biljana Pehrsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2020  
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsleden AB (publ), org nr 556545-1217

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 78-91. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-76 samt 92-125 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 78-91. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionssed i vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

#### Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2019 till 38 310 Mkr och värdeförändringarna till 1 756 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 96% av de totala tillgångarna per 31 december 2019. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 13 samt not 3 avseende särskilda överväganden och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastig-

heter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

#### Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering. Vi har inhämtat ett urval av upprättade interna värderingar, och granskat att värderingarna följer Kungsledens riktlinjer för värdering och värderingsmetod.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Kungsledens värderingsmodell. Vi har också jämfört de av Kungsleden redovisade fastighetsvärdena mot kontrollvärderingar genomförda av extern värderare.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Kungsledens värderingsansvariga. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-71, 77 samt 128-155. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kungsleden AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de

krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konso- lideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 78-91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Kungsleden ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2016.

Stockholm den 18 mars 2020  
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# ■ FÖRDJUPAD HÅLLBARHETS- INFORMATION







## GRI-index och EPRA

Kungslidens hållbarhetsredovisning sammanfattar hållbarhetsarbetet under 2019 och utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Den har upprättats enligt GRIs (Global Reporting Initiatives) Standards nivå Core med hänsyn till branschtillägget för bygg- och fastighetsbranschen (Construction & Real Estate Sector Supplement CRESSE) och EPRA:s (European Public Real Estate Association) rekommendationer sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting). I detta avsnitt avges fördjupad hållbarhetsinformation och kompletterar den information som tagits upp tidigare i årsredovisningen. Avsnittet omfattar även Kungsliden COP till Global Compact som möter nivå Active.

Kungslidens väsentliga hållbarhetsfrågor	Styrning
Energi	Hållbarhetspolicy och -strategi
Utsläpp	Hållbarhetspolicy och -strategi
Miljöpåverkan från produkter och tjänster	Hållbarhetspolicy och -strategi
Markförorening och sanering	Hållbarhetspolicy och -strategi
Märkning av produkter och tjänster	Hållbarhetspolicy och -strategi Verksamhetsplanen
Anti-korruption	Inköpspolicy Riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder Riktlinjer för bisysslor och jäv
Leverantörsbedömning av arbetsvillkor	Uppförandekod för leverantörer
Mångfald och jämställdhet	Jämställdhets- och mångfaldspolicy
Kompetensutveckling för anställda	Kompetensutvecklingspolicy
Anställdas hälsa och säkerhet	Arbetsmiljöpolicy Alkohol- och drogpolicy
Kunders hälsa och säkerhet	Hållbarhetspolicy och -strategi
Ekonomiskt resultat	Verksamhetsplanen
Visselblåsarfunktion	Riktlinjer för visseblåsning och hantering av ärenden

### EKONOMI

#### 201-1 Genererat och distribuerat ekonomiskt värde

Direkt tillskapat värde uppgick till 3 147 Mkr och behållet ekonomiskt värde uppgick till 1 384 Mkr under 2019. Alla företag har en direkt påverkan på samhällsekonomin genom exempelvis utbetalningar till affärspartners, skatter samt lön, pension och sociala avgifter för bolagets anställda. Diagrammet nedan visar hur Kungslidens intäkter under 2019 har fördelats på olika intressentgrupper.

#### VÅRT BIDRAG TILL SAMHÄLLET 2019, TOTALT 1 763 MKR

	2017	2018	2019
Rörelsekostnad exklusive personal	740	762	750
Personal	165	133	132
Utdelning aktieägare	437	480	524
Räntor	434	367	356
Samhällsinvesteringar	1	1	1
Skatter (exkl uppskjuten skatt)	0	2	0
<b>Summa</b>	<b>1 777</b>	<b>1 745</b>	<b>1 763</b>

### ANSTÄLLDAS HÄLSA OCH SÄKERHET

#### 403-2 Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador, olyckor och sjukdomar

	Enhet	2017	2018	2019
Totalt antal förlorade arbetsdagar pga oförmåga att arbeta (tex sjukfrånvaro, men även eventuell annan typ av frånvaro utöver "normal", dvs som inte utgörs av tex helger, semester, tjänstledighet, föräldraledighet etc.)	dagar	5 549	6 803	5 527
Dagar av ovanstående som avser kvinnor	dagar	4 694	4 708	4 859
-Varav långtidssjukfrånvaro	dagar	2 227	2 633	3 673
Dagar av ovanstående som avser män	dagar	855	2 095	668
-Varav långtidssjukfrånvaro	dagar	0	1 312	108
Totalt antal planerade arbetade dagar (totalt för samtliga anställda)	dagar	199 898	203 988	210 061
Dagar av ovanstående som avser kvinnor	dagar	101 705	107 172	109 541
Dagar av ovanstående som avser män	dagar	98 148	98 816	100 520

### MARKFÖRORENINGAR OCH SANERING

#### G4-CRE5 Förorenad och sanerad mark

Under 2019 har Kungsliden fortsatt arbetat efter den plan som inrättades efter den kartläggning som gjordes under 2016 där samtliga ägda fastigheter kategoriserades efter föroreningssituationen i någon av 5 följande kategorier. Samtliga nyförvärv har systematiskt genomlyst och kategoriserats efter föroreningssituation

Kategori 1: Konstaterade föroreningar som kräver behandling  
Kategori 2: MIFO klass 1 och 2 eller annat motiv till att utredning kommer att krävas. Eventuell kännedom om en förorening som kräver kontrollprogram  
Kategori 3: MIFO klass 3 eller 4 eller konstaterade föroreningar som inte kräver åtgärd.  
Kategori 4: Risk för föroreningar, men inget konstaterat och ingen branschklass  
Kategori 5: Inga kända föroreningar och ingen anledning till misstanke

Bedömningen baserades på handlingar i offentliga register samt internt material och utredningar. Kungsliden har inga föreläggande om sanering av förorenad mark. Ingen av fastigheterna i portföljen är idag klassad i kategori 1.

# GRI komplement

## ORGANISATIONSPROFIL

### 102-8 Information om anställda

	Enhet	2017	2018	2019
<b>Totalt antal anställda</b>	<b>st</b>	<b>110</b>	<b>107</b>	<b>120</b>
<b>-Varav kvinnor</b>	<b>st</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>63</b>
Antal tillsvidareanställda	st	54	55	63
-Varav heltid	st	53	54	62
-Varav deltid	st	1	2	1
Antal visstidsanställda	st	2	1	0
<b>-Varav män</b>	<b>st</b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>57</b>
Antal tillsvidareanställda	st	54	51	57
-Varav heltid	st	53	51	0
-Varav deltid	st	1	0	0
Antal visstidsanställda	st	0	0	0

## 102-40 Intressentgrupper

### 102-42 Identifiering och urval av intressenter

### 102-43 Organisationens metod för intressentdialog

I tabellen nedan listas Kungsledens viktigaste intressenter och hur vi för en löpande dialog. Dessa intressenter är viktiga för Kungsleden eftersom de har stor påverkan på bolaget eller påverkas av bolagets verksamhet. Vi beskriver löpande i årsredovisningen hur vi tillmötesgår krav och förväntningar från våra intressenter.

Intressentgrupp	Dialoger under året
<b>Ägare, investerare och analytiker</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årsstämma</li> <li>• Nyemission</li> <li>• Regelbundna möten</li> <li>• Löpande kontakter</li> <li>• Kapitalmarknadsdag</li> <li>• Årsredovisning</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årligt utvecklingssamtal och lönesamtal</li> <li>• Löpande dialoger med närmaste chefer</li> <li>• Nöjd medarbetarundersökning</li> <li>• Personalkonferens</li> </ul>
<b>Samhället</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontakter med näringsliv och beslutsfattare</li> <li>• Uppdateringar på hemsida</li> </ul>
<b>Leverantörer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakt</li> <li>• Utförda revisioner och samtal om utfall</li> <li>• Förtydligande av krav i upphandling enligt Kungsledens mallar gentemot leverantörer</li> </ul>
<b>Hyresgäster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakter</li> <li>• Träffar under året</li> <li>• Hemsidan</li> </ul>

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
<b>Scope 1</b>	Olja som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt olja och system för vidaredebitering.	Eldningsolja: 0,268 ton CO <sub>2</sub> /MWh. <small>Källa: SCB, Omräkning av SCBs energistatistik till koldioxidutsläpp, 2009-05-29 v.2</small>
<b>Scope 2</b>	El som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt el och system för vidaredebitering.	Ursprungsmärkt förnybar el: 4 g CO <sub>2</sub> /kWh. <small>Källa: Naturskyddsföreningen.se</small>
<b>Scope 2</b>	Fjärrvärme som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt fjärrvärme och system för vidaredebitering.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme.

## MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

### 102-8 Information om anställda

#### 405-1 Sammansättning av företaget uppdelat på kön och åldersgrupp

	2017	2018	2019
<b>Styrelse</b>			
Antal kvinnor	5	4	3
-Varav under 30 år	0	0	0
-Varav 30-50 år	0	0	0
-Varav över 50 år	5	4	3
Antal män	2	2	3
-Varav under 30 år	0	0	0
-Varav 30-50 år	0	1	1
-Varav över 50 år	2	1	2
<b>Ledning</b>			
Antal kvinnor	6	6	6
-Varav under 30 år	0	0	0
-Varav 30-50 år	4	4	5
-Varav över 50 år	2	2	1
Antal män	3	3	3
-Varav under 30 år	0	0	0
-Varav 30-50 år	0	0	0
-Varav över 50 år	3	3	3
<b>Övriga medarbetare</b>			
Antal kvinnor	58	50	57
-Varav under 30 år	4	8	7
-Varav 30-50 år	42	33	36
-Varav över 50 år	12	9	14
Antal män	52	48	54
-Varav under 30 år	6	4	9
-Varav 30-50 år	25	27	32
-Varav över 50 år	21	17	13
<b>Totalt antal</b>	<b>110</b>	<b>107</b>	<b>120</b>

## Sammanställning över Kungsledens uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sidhänvisning
<b>Övergripande</b>	Affärsmodell	12-13
<b>Miljö</b>	Policy och miljöfrågor Risker och riskhantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	54, 56, 57, 74, 130-132
<b>Personal och sociala förhållanden</b>	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	48-51, 54, 56, 74, 130-132
<b>Respekt för mänskliga rättigheter</b>	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	56, 58, 74, 130-132
<b>Motverkande av korruption</b>	Policy för arbete inom anti-korruption Risker och riskhantering avseende anti-korruption Mål och resultat relaterat till anti-korruption	55, 56, 74, 130-132

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Kungsleden AB (publ), org.nr 556545-1217.

### UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 130-139 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 18 mars 2020

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

## GRI-index

Kungsleden rapporterar enligt GRI (Global Reporting Initiative) Standard på Corenivå. Nedan finns ett GRI-index som visar var man finner fördjupande information. Kungsleden har valt GRI som systematik och riktlinjer för att öka jämförbarheten med andra i och utanför branschen.

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning	Koppling till de globala målen
Allmänna upplysningar					
GRI 102: Allmänna upplysningar 2016	Organisationsprofil				
	102-1	Organisationens namn	Kungsleden Fastighets AB, organisationsnummer 556459-8612	GRI-index, sid 134	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster		Omslag, sid 4	
	102-3	Lokalisering av huvudkontor	Stockholm, Sverige	GRI-index, sid 134	
	102-4	Länder där bolaget är verksamt	Kungsleden bedriver endast verksamhet i Sverige.	GRI-index, sid 134	
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform		Sid 4, 12-13	
	102-6	Marknader där bolaget är verksamt	Sverige	GRI-index, sid 4	
	102-7	Organisationens storlek, inklusive antal anställda, verksamheter, omsättning, kapital		Sid 5, 48-51	
	102-8	Information om anställda	Informationen anges per den 31/12 2019, dvs ej medeltal under året. Samtliga anställda är i Sverige. Personaldata har samlats från Kungsledens HR-system.	Sid 56, 58-59, 74, 131	Mål 8
	102-9	Hållbarhet i leverantörskedjan		Sid 58-59	
	102-10	Förändringar i organisationens storlek, struktur, ägarskap, värdekedja under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar under året.	GRI-index, sid 134	
	102-11	Hantering av försiktighetsprincipen	Kungsleden har undertecknat FN:s Global Compact, vars miljöåtagande utgörs bland annat av försiktighetsprincipen.	GRI-index, sid 134	
	102-12	Externa hållbarhetsprinciper och initiativ som organisationen stödjer	Global Compact, Global Reporting Initiative, EPRA, BREEAM, LEED, Byggsvarubedömningen.	GRI-index, sid 134	
	102-13	Medlemskap i organisationer	Fossilfritt Sverige, Sweden Green Buildings Council, Byggsvarubedömningen, Fastighetsägarnas hållbarhetsråd, USGBC, UN Global Compact, LEED-rådet och GRESB, är sammanslutningar som Kungsleden har en aktiv roll.	GRI-index, sid 134	
Strategi och analys					
102-14	Vd-ord			Sid 8-9	
Etik och integritet					
102-16	Organisationens värderingar och etiska riktlinjer			Sid 48, 58-59	Mål 16
Styrning					
102-18	Struktur för styrning			Sid 12-14	
Intressentrelationer					
102-40	Intressentgrupper			Sid 131	
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektiva förhandlingar	Samtliga av Kungsledens anställda omfattas av kollektivavtal.		GRI-index, sid 134	Mål 8
102-42	Identifiering och urval av intressenter			Sid 55, 131	
102-43	Organisationens metod för intressentdialog			Sid 55, 131	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna			Sid 55	
Redovisningsmetodik					
102-45	Affärsenheter som inkluderas i redovisningen	Års- och hållbarhetsrapporten omfattar hela verksamheten om inte annat anges.		GRI-index, sid 134	
102-46	Process för att fastställa redovisningsinnehåll och avgränsningar	Principerna om intressentdeltagande, hållbarhets-sammanhang, väsentlighet och fullständighet har hjälpt bolaget att definiera innehållet i rapporten.		Sid 55, GRI-index, 134	
102-47	Identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor			Sid 55	
102-48	Förklaringar av korrigeringar från tidigare redovisningar	Inga korrigeringar från tidigare redovisningar.		GRI-index, sid 134	
102-49	Väsentliga förändringar i redovisningen	Redovisningen av utsläpp av växthusgaser har ändrats. Scope 3 redovisas ej.		Sid 132 samt GRI-index, sid 134	
102-50	Redovisningsperiod	Kungsledens års- och hållbarhetsredovisning avser perioden 1 januari till 31 december 2019.		GRI-index, sid 134	
102-51	Datum för senaste redovisning	Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades på <a href="http://www.kungsleden.se">www.kungsleden.se</a> den 19 mars 2019.		GRI-index, sid 134	
102-52	Redovisningscykel	Redovisningen avges årligen.		GRI-index, sid 134	

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning	Koppling till de globala målen
	<b>102-53</b>	Kontaktperson för redovisningen	Ylva Sarby Westman, vvd E-post: ylva.sarby.westman@kungsleden.se Telefon: 08-503 052 00 Webb: www.kungsleden.se	GRI-index, sid 134	
	<b>102-54</b>	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards		Sid 134-136	
	<b>102-55</b>	GRI-index		GRI-index, sid 134-136	
	<b>102-56</b>	Externt bestyrkande	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Revisorns yttrande om att en hållbarhetsrapport upprättats finns på sid 133.	GRI-index, sid 135	
Specifika upplysningar					
Ekonomiskt resultat					
	<b>103-1/2/3</b>	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 130	
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016	<b>201-1</b>	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde		Sid 130	Mål 11
Energi					
	<b>103-1/2/3</b>	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 17, 20, 36	
GRI 302: Energi 2016	<b>302-1</b>	Energiförbrukning inom organisationen		Sid 54, 57	
	<b>302-4</b>	Projekt för minskad energiförbrukning och resultat		Sid 54, 57	Mål 7
	<b>CRE1</b>	Energiförbrukning per kvm		Sid 54, 57	
Utsläpp					
	<b>103-1/2/3</b>	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 132	
GRI 305: Utsläpp 2016	<b>305-1</b>	Direkta växthusgasutsläpp		Sid 132	
	<b>305-2</b>	Indirekta växthusgasutsläpp		Sid 132	
	<b>CRE3</b>	Växthusgasutsläpp per kvm		Sid 132	
Markföroreningar och sanering					
	<b>103-1/2/3</b>	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 130	
	<b>CRE5</b>	Förorenad och sanerad mark		Sid 130	
Märkning av produkter och tjänster					
	<b>103-1/2/3</b>	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 57, 65	
	<b>CRE8</b>	Antal och andel miljöcertifierade fastigheter		Sid 5, 57, 65	
Kunders hälsa och säkerhet					
	<b>103-1/2/3</b>	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 35-36, 71	
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016	<b>416-2</b>	Avvikelse från lagar, regler eller rutiner rörande kunders hälsa och säkerhet	Inga avvikelser rapporterades. Felanmälningar i fastigheterna hanteras löpande via felanmäningssystemet.	GRI-index, sid 132	
Anställdas hälsa och säkerhet					
	<b>103-1/2/3</b>	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 48-51	
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet 2016	<b>403-2</b>	Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador, olyckor och sjukdomar		Sid 130	
	<b>CRE6</b>	Andel som arbetar enligt ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	Kungsleden följer arbetsmiljölagen och har därmed skyddsombud i enlighet med denna.	GRI-index, sid 135	
Kompetensutveckling för anställda					
	<b>103-1/2/3</b>	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		GRI-index sid 136, 55-59	

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning	Koppling till de globala målen
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-2	Program för kompetensutveckling	Kungsleden har en process för kompetensutveckling med ett digitalt stödverktyg som är tillgängligt för alla anställda. Kungsleden har kollektivavtal och pensionsrådgivare som ger riktlinjer och rådgivning vid behov. Vid avslut av anställningar erbjuds individanpassat stöd.	GRI-index, sid 136	
	404-3	Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal	95%	GRI-index, sid 136	
<b>Mångfald och jämställdhet</b>					
GRI 405: Mångfald och jämlikhet 2016	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 132	
	405-1	Sammansättning av företaget uppdelat på kön och åldersgrupp	Informationen anges per 31/12 2019.	Sid 132	Mål 5
	405-2	Antal fall av diskriminering	Inga rapporterade fall under året.	GRI-index, sid 132	
<b>Leverantörsbedömning avseende arbetsvillkor</b>					
GRI 414: Leverantörs-uppföljning 2016	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 56, 58, 74	
	414-2	Väsentlig aktuell och möjlig negativ påverkan avseende arbetsrätt i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	Tre revisioner genomfördes 2019.	Sid 74 samt GRI-index, sid 136	
<b>Anti-korruption</b>					
GRI 205: Anti-korruption 2016	103-1/2/3	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar/Hållbarhetsstyrning/Utvärdering av hållbarhetsstyrningen		Sid 72	
	205-1	Andel av verksamheten som analyserats avseende risk för korruption	Under 2019 gjordes tre revisioner avseende risk för korruption.	GRI-index, sid 136	
	205-2	Information och utbildning om riktlinjer mot korruption	Utbildning i anti-korruptionspolicy genomfördes för samtliga anställda, inklusive ledning och styrelse.	Sid 59 samt GRI-index, sid 136	
	205-3	Bekräftade fall av korruption och genomförda åtgärder	Inga fall av korruption har konstaterats under 2019.	Sid 59, GRI-index sid 136	



# EPRA

## HÅLLBARHETSNYCKELTAL ENLIGT EPRA

Kungsleden rapporterar från och med 2016 fördjupade hållbarhetsnyckeltal för bolaget utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting).

## EPRA PERFORMANCE MEASURES

Kungsleden rapporterar hållbarhetsnyckeltal för 17 av EPRA indikatorer; sBPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt andel miljöcertifierade byggnader uppställt enligt de senaste riktlinjerna från EPRA; sBPR. Energianvändningen redovisas i MWh, utsläppen i ton, vattenanvändningen i m<sup>3</sup>, utsläppsintensiteten i kg/m<sup>2</sup>, Energiintensiteten i kWh/m<sup>2</sup>, Vattenintensiteten i liter/m<sup>2</sup>.

## EPRA OVERARCHING RECOMMENDATIONS

### Organisational boundary

Redovisningens avgränsning härrör sig till fastigheter där Kungsleden har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Kungsleden har valt denna omfattning då de ger oss bäst förutsättningar att redovisa och säkerställa statistik som Kungsleden direkt kan påverka. Andra fastigheter där kunden är ansvarig för avtal för leverans av energi, vatten och avfall är inte inkluderat. När kunden är ansvarig för avtalen äger inte Kungsleden mätdata och här därför svårt att redovisa resultat.

### Coverage

För de fastigheter som Kungsleden äger och förvaltar pågår det ett löpande aktivt arbete med att få tillgång till relevant mätdata. Tillgängliga mätdata är något vi värdesätter eftersom det skapar förutsättningar för en effektiv och god förvaltning i våra fastigheter. Idag har Kungsleden tillgång till mätdata för stora delar av portföljen. Andelen av fastigheterna som ingår i indikatorerna redovisas till respektive nyckeltal. Kungsleden har dock inte tillgång till mätdata för samtliga fastigheter. Framst saknar vi mätning av avfall på grund av att avfallsentreprenörerna inte kan leverera statistik till samtliga fastigheter. Kungsleden arbetar kontinuerligt för att få tillgång till all relevant mätdata i så stor utsträckning som möjligt. Antalet fastigheter vid utgången av 2019 är 209 stycken jämfört med 222 stycken 2018. Förvärv och avyttringar av fastigheter har skett under perioden. För fullständig fastighetsförteckning, se sidorna 142-149.

## Estimation of landlord-obtained utility consumption

All mätdata som redovisas är uppmätt och säkerställd. Inga uppskattningar har gjorts.

## Third party assurance

Kungsledens indikatorer rapporterade enligt EPRA är inte kontrollerade av tredje part.

## Boundaries - reporting on landlord and tenant consumption

Kungsleden rapporterar den energi som köps av hyresvärden, Kungsleden. Kungsleden redovisar inte hyresgästers egen elförbrukning då vi huvudsakligen inte har tillgång till denna statistik. Kungsleden kan inte direkt påverka hyresgästens elförbrukning, vilket gör statistiken till viss del mindre relevant. Se EPRA-tabell för data som redovisas.

## Normalisation

Kungsleden använder SMHI graddagar för normalisering av energi för uppvärmning.

## Analysis - Segmental analysis (by property type, geography)

Kungsleden redovisar hållbarhetsdata i enlighet med byggnadstyperna kontor- och butikslokaler, industri samt projekt.

## Disclosure on own offices

Kungsledens egna kontor inkluderas i statistiken, men särredovisas inte.

## Narrative on performance

Förändringarna från 2018 till 2019 avseende hållbarhetsnyckeltalen och de besparingar som uppnått framgår i detta index för 2019. Inga justeringar har gjorts av utsläppsdata.

## Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports

Redovisning av hållbarhetsnyckeltal i enlighet med EPRA sBPR formuleras i detta index som ingår i årsredovisningen för 2019.

## Reporting period

Redovisning av hållbarhetsnyckeltal i enlighet EPRA sBPR avser kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december.

## EPRA

EPRA	Enhet	Beskrivning		Kungsleden		Handel och Butik			
				2019	2018	2019	2018	Skillnad	Förändring, %
Elec-Abs	MWh	El	<b>Totalt inköpt av fastighetsägaren</b>	136 845	160 670	4 293	8 692	-4 399	-51
Elec-LFL	MWh	El		133 533	158 923	4 293	8 692	-4 399	-51
DH&C-Abs	MWh	<b>Fjärrvärme och fjärrkyla</b>	<b>Totalt inköpt av fastighetsägaren</b>	155 653	202 098	5 670	11 232	-5 562	-50
DH&C-LFL	MWh	<b>Fjärrvärme och fjärrkyla</b>		151 819	200 568	5 670	10 403	-4 733	-45
Fuels-Abs	MWh	<b>Bränslen</b>	<b>Totalt inköpt av fastighetsägaren</b>	296	203				
Fuels-LFL	MWh	<b>Bränslen</b>		296	203				
<b>Abs</b>	<b>MWh</b>	<b>Energi</b>	<b>Total energianvändning</b>	<b>292 794</b>	<b>362 971</b>	<b>9 963</b>	<b>19 924</b>	<b>-9 961</b>	<b>-50</b>
<b>LFL</b>	<b>MWh</b>	<b>Energi</b>	<b>Total energianvändning</b>	<b>285 648</b>	<b>359 694</b>	<b>9 963</b>	<b>19 095</b>	<b>-9 132</b>	<b>-48</b>
Abs	MWh	<b>Energi</b>	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	308 312	372 470	10 573	20 476	-9 903	-48
LFL	MWh	<b>Energi</b>	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	300 849	369 149	10 573	19 603	-9 030	-46
Energy-Int - Abs	kWh/kvm	<b>Energiintensitet</b>	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	164	198	101	142	-41	-29
Energy-Int - LFL	kWh/kvm	<b>Energiintensitet</b>	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	162	198	101	140	-39	-28
Energy-Int - Abs	kWh/kvm	<b>Energiintensitet</b>	Fastigheternas energiintensitet	156	193	96	138	-43	-31
Energy-Int - LFL	kWh/kvm	<b>Energiintensitet</b>	Fastigheternas energiintensitet	154	193	96	136	-41	-30
GHG Dir-Abs	Ton CO <sub>2</sub> e	<b>Direkta</b>	Scope 1	79	54				
GHG-Dir-LFL		<b>Direkta</b>	Scope 1	79	54				
GHG-Indir-Abs	Ton CO <sub>2</sub> e	<b>Indirekta</b>	Scope 2	12 834	15 226	432	501	-69	-14
GHG-Indir-LFL		<b>Indirekta</b>	Scope 2	12 536	15 316	432	484	-52	-11
		GHG-Indir-Abs	Utsläpp el	547	642	17	35	-18	-51
		GHG-Indir-LFL	Utsläpp el	534	635	17	35	-18	-51
		GHG-Indir-Abs	Utsläpp Värme Kyla	12 287	14 584	415	466	-51	-11
		GHG-Indir-LFL	Utsläpp Värme Kyla	12 002	14 681	415	449	-34	-8
GHG-Int - Abs	Kg CO <sub>2</sub> e/kvm	<b>Intensitet Kg/kvm</b>	Utsläppsintensitet från fastigheternas energiförbrukning	6,8	8,1	4,1	3,5	0,6	18
GHG-Int - LFL	Kg CO <sub>2</sub> e/kvm	<b>Intensitet Kg/kvm</b>	Utsläppsintensitet från fastigheternas energiförbrukning	6,8	8,2	4,1	3,5	0,6	19
Water-Abs	m <sup>3</sup>	<b>Kommunalt vatten</b>		564 033	622 692	14 721	34 249	-19 528	-57
Water-LFL	m <sup>3</sup>	<b>Kommunalt vatten</b>		561 594	621 359	14 657	32 915	-18 258	-55
Water-Int - Abs	m <sup>3</sup> /kvm	<b>Intensitet</b>		0,3	0,3	0,1	0,2	-0,1	-58
Water-Int - LFL	m <sup>3</sup> /kvm	<b>Intensitet</b>		0,3	0,3	0,1	0,2	-0,1	-40

EPRA	Beskrivning	Miljöbyggnad		EU GreenBuilding		LEED		Totalt miljöcertifierade fastigheter		Förändring, %
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Cert-tot	Antal fastigheter	2	2	6	6	14	8	22	14	57
	Area (kvm)	24 746	24 746	86 966	86 966	289 523	145 481	401 235	184 231	118
	Andel, per kvm (%)	1	1	4	4	15	7	20	9	122

EPRA	Beskrivning	2019		
		Män	Kvinnor	Totalt
Diversity pay	Gender pay ratio (%)	98	102	-
Emp- Turnover	Personalomsättning (%)	-	-	24

Industri och Lager				Kontor				Övrigt				Kungsleden Total			
2019	2018	Skillnad	Förändring, %	2019	2018	Skillnad	Förändring, %	2019	2018	Skillnad	Förändring, %	2019	2018	Skillnad	Förändring, %
58 637	70 523	-11 886	-17	71 966	78 738	-6 772	-9	1 949	2 717	-768	-28	136 845	160 670	-23 825	-15
58 637	70 523	-11 886	-17	68 785	76 991	-8 206	-11	1 818	2 717	-899	-33	133 533	158 923	-25 390	-16
47 976	65 270	-17 294	-26	98 026	120 640	-22 614	-19	3 981	4 956	-975	-20	155 653	202 098	-46 445	-23
47 976	65 270	-17 294	-26	94 192	119 939	-25 747	-21	3 981	4 956	-975	-20	151 819	200 568	-48 749	-24
296	203	93	46									296	203	93	46
296	203	93	46									296	203	93	46
<b>106 909</b>	<b>135 996</b>	<b>-29 087</b>	<b>-21</b>	<b>169 992</b>	<b>199 378</b>	<b>-29 386</b>	<b>-15</b>	<b>5 930</b>	<b>7 673</b>	<b>-1 743</b>	<b>-23</b>	<b>292 794</b>	<b>362 971</b>	<b>-70 177</b>	<b>-19</b>
<b>106 909</b>	<b>135 996</b>	<b>-29 087</b>	<b>-21</b>	<b>162 977</b>	<b>196 930</b>	<b>-33 953</b>	<b>-17</b>	<b>5 799</b>	<b>7 673</b>	<b>-1 874</b>	<b>-24</b>	<b>285 648</b>	<b>359 694</b>	<b>-74 046</b>	<b>-21</b>
112 148	139 423	-27 275	-20	179 223	204 636	-25 413	-12	6 368	7 936	-1 568	-20	308 312	372 471	-64 159	-17
112 148	139 423	-27 275	-20	171 891	202 188	-30 297	-15	6 237	7 936	-1 699	-21	300 849	369 149	-68 300	-19
190	269	-79	-29	156	175	-19	-11	188	165	23	14	164	198	-34	-17
190	269	-79	-29	153	175	-22	-13	189	165	25	15	162	198	-36	-18
181	263	-81	-31	148	171	-23	-13	175	159	15	10	156	193	-37	-19
181	262	-81	-31	145	170	-26	-15	176	159	17	11	154	193	-39	-20
79	54	25	46									79	54	25	46
79	54	25	46									79	54	25	46
5 297	6 902	-1 605	-23	7 048	7 801	-753	-10	58	24	34	141	12 835	15 228	-2 393	-16
5 297	6 902	-1 605	-23	6 750	7 793	-1 043	-13	57	138	-81	-58	12 536	15 317	-2 781	-18
235	282	-47	-17	288	315	-27	-9	8	11	-3	-29	548	643	-95	-15
235	282	-47	-17	275	308	-33	-11	7	11	-4	-34	534	636	-102	-16
5 062	6 620	-1 558	-24	6 760	7 486	-726	-10	50	13	37	285	12 287	14 585	-2 298	-16
5 062	6 620	-1 558	-24	6 475	7 485			50	127	-77	-61	12 002	14 681	-2 679	-18
9,0	13,3	-4,3	-32	6,1	6,7	-0,6	-9	2	0,5	1,2	241	6,8	8,1	-1,3	-16
9,0	13,3	-4,3	-32	6,1	6,7	-0,6	-9	2	2,9	-1,2	-41	6,8	8,2	-1,5	-18
158 830	128 164	30 666	24	376 468	444 265	-67 797	-15	14 014	16 015	-2 001	-12	564 033	622 693	-58 660	-9
158 688	128 164	30 524	24	374 235	444 265	-70 030	-16	14 014	16 015	-2 001	-12	561 594	621 359	-59 765	-10
0,3	0,2	0,0	9	0,3	0,4	-0,1	-14	0,4	0,3	0,1	24	0,3	0,3	0	-9
0,3	0,2	0,0	9	0,3	0,4	-0,1	-14	0,4	0,3	0,1	28	0,3	0,3	0	-9



# FASTIGHETS- FÖRTECKNING OCH KARTOR



## Stockholm

	Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Region
1	Botkyrka	Övriga	Tunaberg 4	Tunabergsvägen 1	Handel	1 320	Stockholm
2	Danderyd	Danderyd Kontor	Bergudden 8	Berga Backe 2-4	Kontor	19 330	Stockholm
3			Muttern 3	Enebybergsvägen 8-12	Kontor	7 502	Stockholm
4			Svårdet 7	Svårdvägen 3-31	Kontor	40 677	Stockholm
5			Trekanten 5	Vendevägen 85 A-B, 87-91	Kontor	32 061	Stockholm
6	Haninge	Övriga	Jordbromalm 6:14	Lagervägen 11	Industri/Lager	9 573	Stockholm
7			Täckeråker 2:227	Gamla Nynäsvägen 3A	Handel	2 810	Stockholm
8			Täckeråker 2:273	Gamla Nynäsvägen 3B	Handel	5 966	Stockholm
9	Järfälla	Övriga	Veddesta 2:37	Datavägen 7	Kontor	2 895	Stockholm
10			Veddesta 2:65	Veddestavägen 15	Industri/Lager	14 362	Stockholm
11			Veddesta 2:73	Veddestavägen 17	Kontor	6 759	Stockholm
12		Övriga	Gårdsmynen 4	Skolvägen 12, 14	Kontor	2 404	Stockholm
13			Träböcken 1	Sofielundsvägen 2-6	Kontor	5 366	Stockholm
14	Solna	Övriga	Forellen 1	Björnstigen 4	Industri/Lager	1 363	Stockholm
15			Ugnen 5	Industrivägen 7	Kontor	3 699	Stockholm
16	Stockholm	Kista City	Borgarfjord 5	Torshamnsgatan 25, 27	Kontor	10 035	Stockholm
17			Färöarna 3	Kistagången 20, 22, 24, 26, 28, 30	Kontor	37 414	Stockholm
18			Holar 1	Skalholtskatan 2	Kontor	6 044	Stockholm
19			Holar 4	Skalholtskatan 6-8	Kontor	7 292	Stockholm
20			Hornafjord 1	Borgarfjordsg 7-13	Kontor	22 836	Stockholm
21			Keflavik 1	Isafjordsgatan 30B	Kontor	25 097	Stockholm
22			Reykjavik 2	Borgarfjordsgatan 14	Kontor	11 892	Stockholm
23			Terminalen 2	Esbogatan 12-18	Kontor	15 152	Stockholm
24			Torsnäs 1	Skalholtskatan 5, 9, 11	Kontor	10 523	Stockholm
25		Stockholm City Väst	Gladan 4	Warfvinges väg 30-32	Kontor	7 547	Stockholm
26			Gladan 5	Warfvinges väg 22-24	Kontor	4 157	Stockholm
27			Gladan 6	Warfvinges väg 26	Kontor	4 233	Stockholm
28			Gladan 7	Warfvinges väg 28	Kontor	2 886	Stockholm
29			Lustgården 11	Warfvinges väg 35	Kontor	7 473	Stockholm
30			Lustgården 12	Warfvinges väg 29-33	Kontor	13 366	Stockholm
31		Stockholm City Öst	Rotterdam 1	Hangövägen 18-20	Kontor	21 820	Stockholm
32			Stettin 5	Tegeluddsvägen 82-84	Övrigt	17 470	Stockholm
33			Stettin 6	Tegeluddsvägen 96, 98, 100	Kontor	24 814	Stockholm
34			Tegeludden 13	Tegeluddsvägen 76&78	Kontor	20 612	Stockholm
35		Västberga	Dagskiftet 3	Elektravägen 18	Industri/Lager	5 458	Stockholm
36			Dikesrenen 2	Vretensborgsvägen 21	Industri/Lager	3 124	Stockholm
37			Domptören 4	Västberga Allé 4	Industri/Lager	4 455	Stockholm
38			Nattskiftet 15	Drivhjulsvägen 22, 24, 26	Kontor	10 382	Stockholm
39			Timpningen 1	Västbergavägen 24	Industri/Lager	12 321	Stockholm
40			Vreten 20	Vretensborgsvägen 16	Industri/Lager	2 599	Stockholm
41		Övriga	Blästern 14	Gävlegatan 16, 18 A-C	Kontor	17 112	Stockholm
42			Furudal 2	Fagerstagatan 4	Kontor	1 820	Stockholm
43			Glasmålningen 4	Nynäsvägen 297, 299	Industri/Lager	3 011	Stockholm
44			Godsvagnen 9	Virkesvägen 21B	Övrigt	8 314	Stockholm
45			Gulldragaren 24	Västertorpsvägen 136	Kontor	1 546	Stockholm
46			Kantjärnet 4	Skebokvarnsvägen 370	Kontor	5 558	Stockholm
47	Sundbyberg	Övriga	Päronet 1	Ursviksvägen 129	Industri/Lager	4 213	Stockholm
48	Södertälje	Övriga	Enen 10	Järnagatan 12	Kontor	6 040	Stockholm
49			Traktorn 7	Gränsbovägen 8	Industri/Lager	5 610	Stockholm
50	Tyresö	Övriga	Järnet 6	Bollmora Gårdsv. 2-18	Kontor	21 138	Stockholm
51	Täby	Övriga	Fräsen 1	Maskinvägen 2	Kontor	1 904	Stockholm
52			Måttbandet 8	Måttbandsvägen 5	Handel	1 938	Stockholm
53			Räknestickan 2	Tillverkarvägen 4	Industri/Lager	928	Stockholm
54			Tändstiftet 2	Enhagsvägen 4	Övrigt	2 207	Stockholm
55	Upplands Väsby	Övriga	Njursta 1:21	Jupitervägen 2	Industri/Lager	13 484	Stockholm



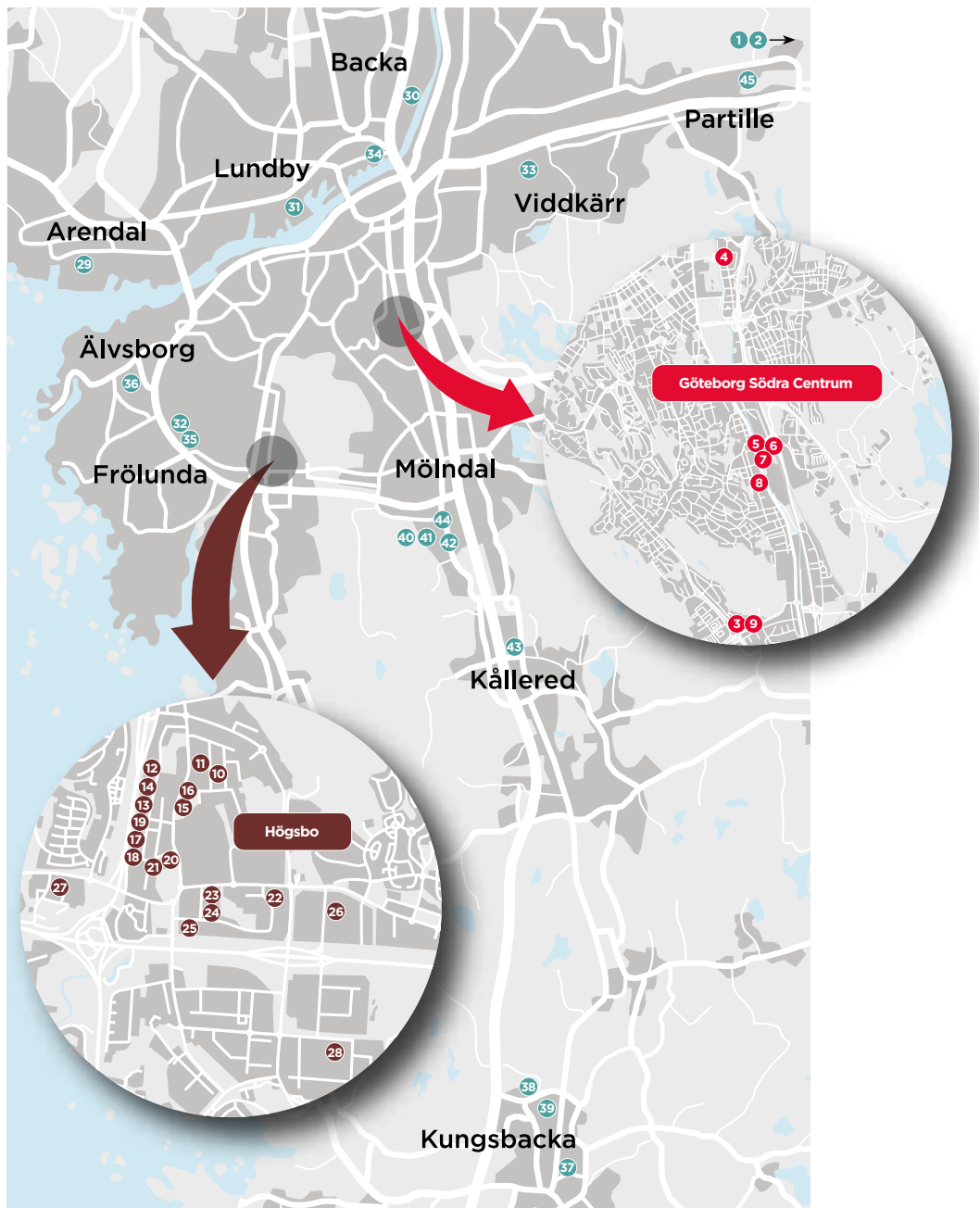
## Göteborg

	Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Region
1	Alingsås	Övriga	Bulten 1	Sävelundsgatan 2	Industri/Lager	18 381	Göteborg/Malmö
2			Plommonet 12	Noltorps Centrum 2, 4	Handel	2 102	Göteborg/Malmö
3	Göteborg	Göteborg Södra Centrum	Del av Stiernhielm 7 <sup>2</sup>	Wallinsgatan 6	Kontor	0	Göteborg/Malmö
4			Gårda 19:10	Fabriksgatan 13	Kontor	3 773	Göteborg/Malmö
5			Kallebäck 2:7	Grafiska Vägen 2B	Kontor	5 605	Göteborg/Malmö
6			Kallebäck 2:9	Almedalsvägen 20	Övrigt	11 600 <sup>1</sup>	Göteborg/Malmö
7			Kallebäck 2:11	Grafiska vägen 2C	Kontor	12 662	Göteborg/Malmö
8			Krokslätt 34:16	Ebbe Lieberathsgatan 18A	Kontor	11 689	Göteborg/Malmö
9			Stiernhielm 7	Wallinsgatan 6	Kontor	6 578	Göteborg/Malmö
10		Högsbo	Högsbo 10:17	Britta Sahlgrens gata 8 A-D	Industri/Lager	10 099	Göteborg/Malmö
11			Högsbo 11:5	Britta Sahlgrens gata 5	Industri/Lager	3 574	Göteborg/Malmö
12			Högsbo 13:2	E A Rosengrens Gata 13A	Industri/Lager	2 873	Göteborg/Malmö
13			Högsbo 13:4	E A Rosengrens Gata 19	Kontor	5 549	Göteborg/Malmö
14			Högsbo 13:6	E A Rosengrens Gata 17	Industri/Lager	7 618	Göteborg/Malmö
15			Högsbo 14:3	Victor Hasselblads gata 16	Kontor	3 532	Göteborg/Malmö
16			Högsbo 14:7	Viktor Hasselblads gata 12	Industri/Lager	3 565	Göteborg/Malmö
17			Högsbo 17:4	E A Rosengrens Gata 25	Kontor	1 804	Göteborg/Malmö
18			Högsbo 17:6	E A Rosengrens Gata 29A	Kontor	4 364	Göteborg/Malmö
19			Högsbo 17:8	E A Rosengrens Gata 23	Industri/Lager	2 165	Göteborg/Malmö
20			Högsbo 20:12	F.O. Petersons Gata 2	Industri/Lager	5 942	Göteborg/Malmö
21			Högsbo 20:13	F.O Petersons Gata 4	Industri/Lager	643	Göteborg/Malmö
22			Högsbo 24:13	August Barks Gata 21	Kontor	2 086	Göteborg/Malmö
23			Högsbo 27:8	August Barks gata 8	Industri/Lager	2 556	Göteborg/Malmö
24			Högsbo 27:9	August Barks Gata 10	Industri/Lager	9 608	Göteborg/Malmö
25			Högsbo 29:2	August Barks Gata 1	Industri/Lager	11 888	Göteborg/Malmö
26			Högsbo 36:3	Norra Långebergsgatan 4	Industri/Lager	3 570	Göteborg/Malmö
27			Järnbrott 168:1	Järnbrotts Prästvåg 2	Kontor	16 272	Göteborg/Malmö
28			Kobbegården 172:1	Datavägen 24	Kontor	11 346	Göteborg/Malmö
29		Övriga	Arendal 764:385	Sydatlantén 12	Industri/Lager	10 105	Göteborg/Malmö
30			Backa 21:5	Exportgatan 47A	Industri/Lager	8 840	Göteborg/Malmö
31			Lundbyvassen 4:9	Regnbågsgatan 8C	Kontor	3 610	Göteborg/Malmö
32			Rud 52:2	Klangfärgsgatan 11	Kontor	2 089	Göteborg/Malmö
33			Sävenäs 67:3	Torpavallsgatan 9	Kontor	5 156	Göteborg/Malmö
34			Tingstadsvassen 31:2	Ringögatan 29	Industri/Lager	9 319	Göteborg/Malmö
35			Tynnered 1:13	Lergöksgatan 4	Kontor	6 258	Göteborg/Malmö
36			Älvsborg 178:8	Redegatan 9	Kontor	6 671	Göteborg/Malmö
37	Kungsbacka	Övriga	Sågen 14	Järnvägsgatan 36	Kontor	2 781	Göteborg/Malmö
38			Varla 14:1	Borgås Gårdsväg 19	Handel	2 490	Göteborg/Malmö
39			Varla 14:8	Magasinsgatan 12	Kontor	1 555	Göteborg/Malmö
40	Möndal	Övriga	Kryptongasen 4	Kryptongatan 20	Industri/Lager	8 291	Göteborg/Malmö
41			Kryptongasen 7	Kryptongatan 22B	Industri/Lager	5 000	Göteborg/Malmö
42			Tingshuset 2	Kråketorpsgatan 16	Industri/Lager	3 450	Göteborg/Malmö
43			Vämmedal 2:110	Bangårdsvägen 37	Handel	4 425	Göteborg/Malmö
44			Ädelgasen 1	Neongatan 5	Industri/Lager	14 344	Göteborg/Malmö
45	Partille	Övriga	Lexby 2:29	Brodalsvägen 13 B-C	Industri/Lager	10 526	Göteborg/Malmö

<sup>1</sup> Ingår ej uthyrningsbar yta.

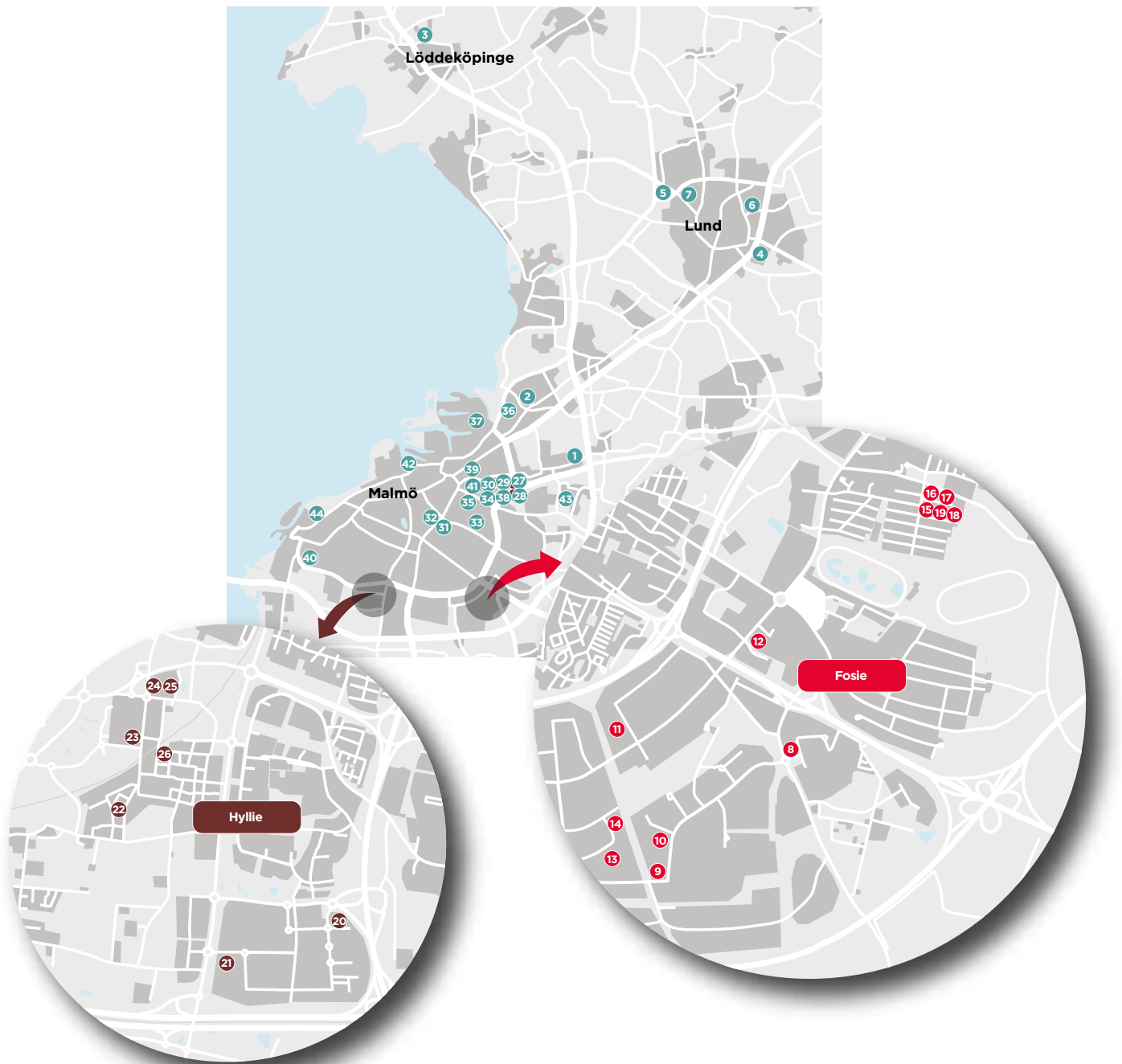
<sup>2</sup> Fastigheten är såld, men ej frånträdd.





## Malmö

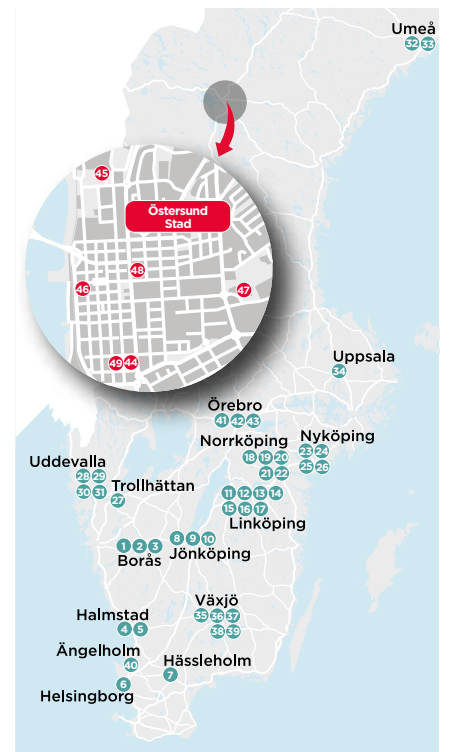
	Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Region
1	Burlöv	Övriga	Sunnanå 12:34	Starrvägen	Industri/Lager	5 316	Göteborg/Malmö
2			Tågarp 20:81	Lommavägen 39	Industri/Lager	26 453	Göteborg/Malmö
3	Kävlinge	Övriga	Löddeköpinge 14:54	Varuvägen 8	Handel	2 060	Göteborg/Malmö
4	Lund	Övriga	Flintan 4	Skiffervägen 18-20	Kontor	5 082	Göteborg/Malmö
5			Företaget 8	Företagsvägen 28	Kontor	2 209	Göteborg/Malmö
6			Lund Studentkår 7	Tunavägen 39 A-H	Kontor	20 080	Göteborg/Malmö
7			Verkstaden 5	Annedalsvägen 9	Kontor	6 984	Göteborg/Malmö
8	Malmö	Fosie	Domarringen 1	Boplatsgatan 2	Kontor	3 948	Göteborg/Malmö
9			Dubbelknappen 20	Kantyxegatan 29	Industri/Lager	5 682	Göteborg/Malmö
10			Dubbelknappen 4	Kantyxegatan 25	Industri/Lager	21 763	Göteborg/Malmö
11			Holkyxan 6	Bronsyxegatan 13	Industri/Lager	4 670	Göteborg/Malmö
12			Hästvagnen 3	Agnesfridsvägen 126	Handel	5 349	Göteborg/Malmö
13			Krukskärvan 11	Flintyxegatan 8A	Kontor	2 688	Göteborg/Malmö
14			Lerkärlet 3	Flintyxegatan 2	Industri/Lager	1 148	Göteborg/Malmö
15			Påskbuketten 10	Hästvägen 4E	Kontor	796	Göteborg/Malmö
16			Påskbuketten 5	Amiralsgatan 115	Kontor	1 116	Göteborg/Malmö
17			Påskbuketten 6	Hästvägen 4A	Kontor	2 140	Göteborg/Malmö
18			Påskbuketten 8	Hästvägen 4C	Kontor	1 796	Göteborg/Malmö
19			Påskbuketten 9	Hästvägen 4D	Kontor	1 433	Göteborg/Malmö
20		Hyllie	Gefion 3	Nornegatan 6	Handel	3 257	Göteborg/Malmö
21			Långhuset 1	Långhusgatan	Handel	894	Göteborg/Malmö
22			Löpöglan 2	Hyllie Boulevard 53	Övrigt	7 630	Göteborg/Malmö
23			Marknadsplatsen 8	Hyllie Boulevard 17	Kontor	10 254	Göteborg/Malmö
24			Mässhallen 1	Hyllie Vattenparksg 2-10	Övrigt	20 867	Göteborg/Malmö
25			Mässhallen 1:1	Hyllie Vattenparksg 2-10	Övrigt	394	Göteborg/Malmö
26			Vagnslidret 1	Arenagatan 12	Kontor	4 584	Göteborg/Malmö
27		Övriga	Flygbasen 4	Höjdrodergatan 17	Industri/Lager	1 681	Göteborg/Malmö
28			Flygbasen 7	Höjdrodergatan 11	Industri/Lager	1 252	Göteborg/Malmö
29			Flygledaren 1	Höjdrodergatan 14	Kontor	901	Göteborg/Malmö
30			Flygstolen 1	Höjdrodergatan 12	Kontor	1 463	Göteborg/Malmö
31			Idrotten 7	Palmgatan 28	Övrigt	0	Göteborg/Malmö
32			Julius 1	Ahlmansg. 1	Kontor	2 871	Göteborg/Malmö
33			Kloren 1	Volframgatan 5	Handel	6 827	Göteborg/Malmö
34			Noshjulet 3	Pilotgatan 5	Industri/Lager	801	Göteborg/Malmö
35			Nämnden 1	Industrigatan 13	Kontor	4 668	Göteborg/Malmö
36			Rektangeln 9	Arlösvägen 10, 12	Kontor	3 416	Göteborg/Malmö
37			Rödkaullen 11	Bjurögatan 40, 42	Industri/Lager	5 548	Göteborg/Malmö
38			Sidorodret 3	Höjdrodergatan 2	Industri/Lager	1 057	Göteborg/Malmö
39			Skjutsstallslyckan 23	Lundavägen 56	Industri/Lager	7 780	Göteborg/Malmö
40			Sockeln 1	Krossverksgatan 32	Kontor	1 510	Göteborg/Malmö
41			Spindeln 9	Singelgatan 8-10	Industri/Lager	1 993	Göteborg/Malmö
42			Tyfonen 1	Nordenskiöldsgatan 24	Kontor	17 593	Göteborg/Malmö
43			Ventilen 3	Ventilgatan 6	Industri/Lager	704	Göteborg/Malmö
44			Vildanden 8	Geijersgatan 6-8	Kontor	8 561	Göteborg/Malmö



## Västerås

	Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Region
1	Västerås	Finnslätten	Effekten 2	Nätverksgatan	Kontor	31 385	Mälardalen
2			Effekten 3	Elmotorgatan bnr 393	Industri/Lager	2 630	Mälardalen
3			Effekten 4	Elmotorgatan 2 bnr 394	Industri/Lager	26 493	Mälardalen
4			Effekten 5	Fredholmsgatan	Kontor	21 952	Mälardalen
5			Effekten 6 <sup>1</sup>	Lugna gatan	Industri/Lager	0	Mälardalen
6			Effekten 7 <sup>1</sup>	Effektgatan	Industri/Lager	0	Mälardalen
7			Finnslätten 1	Lugna gatan	Industri/Lager	146 622	Mälardalen
8			Finnslätten 4	Banmatarvägen 41 bnr 342	Industri/Lager	8 185	Mälardalen
9		Västerås City	Lorens 14	Karlsgatan 9 A	Kontor	26 032	Mälardalen
10			Mimer 5	Stora Gatan 1E	Kontor	88 199	Mälardalen
11			Ottar 5	Kopparbergsvägen 6-8	Kontor	20 404	Mälardalen
12			Ottar 6	Kopparbergsvägen 2	Kontor	18 126	Mälardalen
13			Västerås 5:9	Södra Ringvägen 1	Övrigt	0	Mälardalen
14		Övriga	Direktören 8	Köpingsvägen 70	Handel	1 998	Mälardalen
15			Isolatorn 3	Forskargränd 1	Kontor	42 750	Mälardalen
16			Kontaktledningen 1	Stenbygatan 10	Industri/Lager	15 104	Mälardalen
17			Linblocket 1	Hallsta Gårdsgata 26	Handel	2 808	Mälardalen
18			Verkstaden 7	Metallverksgatan	Industri/Lager	20 409	Mälardalen
19			Örjan 1	Örjansgränd 17	Industri/Lager	52 564	Mälardalen

<sup>1</sup> Fastigheten är såld, men ej frånträdd.



## Regionstäder

	Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets- kategori	Area	Region
1	Borås	Övriga	Kompaniet 2	Pickesjövägen 1-5	Övrigt	2 024	Göteborg/Malmö
2			Osdal 3:2	Lagercrantz plats 2	Kontor	18 573	Göteborg/Malmö
3			Spindeln 12	Bergslenagatan 9	Handel	10 477	Göteborg/Malmö
4	Halmstad	Övriga	Eketånga 24:56	Kundvägen 4	Handel	4 062	Göteborg/Malmö
5			Eketånga 3:204	Jutaplatsen 3	Handel	2 376	Göteborg/Malmö
6	Helsingborg	Övriga	Kruthornet 1	Garnisonsgatan 46	Handel	2 700	Göteborg/Malmö
7	Hässleholm	Övriga	Mården 7	Första Avenyn 14 A-D	Kontor	5 728	Göteborg/Malmö
8	Jönköping	Övriga	Ädelmetallen 15	Grossistgatan 14	Industri/Lager	5 000	Göteborg/Malmö
9			Översikten 6	Solåsvägen 22	Handel	10 477	Göteborg/Malmö
10			Översikten 9	Solåsvägen 18	Handel	4 516	Göteborg/Malmö
11	Linköping	Övriga	Gardisten 4	Kolfallsgatan 3A	Kontor	1 050	Mälardalen
12			Glasflaskan 1	Roxtorpsgratan 16	Industri/Lager	3 151	Mälardalen
13			Greken 5	Rudsjög. 1,3	Industri/Lager	3 490	Mälardalen
14			Grundet 9	Sunnorpsgratan 4	Kontor	1 658	Mälardalen
15			Isbjörnen 4	Tröskaregatan 5-35	Handel	2 611	Mälardalen
16			Magnetbandet 3	Finnögatan 1	Industri/Lager	5 207	Mälardalen
17			Prislappen 1	Mörtlösa 1	Handel	4 180	Mälardalen
18	Norrköping	Övriga	Amerika 5	Sjötullsgatan 42	Industri/Lager	2 286	Mälardalen
19			Fotogenen 4	Importgatan 32	Industri/Lager	7 472	Mälardalen
20			Oxelbergen 1:2	Vikboplan 7	Kontor	25 075	Mälardalen
21			Sågen 7	Rörgatan 6, 8	Industri/Lager	935	Mälardalen
22			Taktpinnen 1	Folkborgsvägen 17	Kontor	17 705	Mälardalen
23	Nyköping	Övriga	Asken 17	Hantverksvägen 7A	Industri/Lager	1 870	Mälardalen
24			Gumsbacken 12	Gumsbackevägen 5-9	Handel	13 202	Mälardalen
25			Gumsbacken 15	Gumsbackevägen 5 A-B, 7, 9, 11, 13, 15	Övrigt	0	Mälardalen
26			Ribban 5	Brukslagarvägen 5, 7, 9	Kontor	39 944	Mälardalen
27	Trollhättan	Övriga	Läkaren 1	Lasarettsvägen 1-19	Övrigt	31 148	Göteborg/Malmö
28	Uddevalla	Övriga	Barken 6	Junogatan 9	Kontor	4 236	Göteborg/Malmö
29			Ran 20	Odengatan 3	Handel	1 644	Göteborg/Malmö
30			Thorild 12	Kilbäcksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12	Handel	6 866	Göteborg/Malmö
31			Varvet 3	Kasenabbevägen 8	Industri/Lager	4 241	Göteborg/Malmö
32	Umeå	Övriga	del av Aspgården 18 <sup>1</sup>	Bölevägen 44	Industri/Lager	0	Stockholm
33			Laven 6	Illervägen 3	Handel	5 338	Stockholm
34	Uppsala	Övriga	Librobäck 3:3	Hållnäsgratan 6a	Handel	2 994	Stockholm
35	Växjö	Övriga	Deltat 1	Deltavägen 7	Kontor	2 551	Göteborg/Malmö
36			Dockan 9	Västra Esplanaden 9 A-B	Kontor	14 132	Göteborg/Malmö
37			Fyren 1	Ljungadalsgratan 17	Industri/Lager	5 273	Göteborg/Malmö
38			Tegnér 15	Biblioteksgatan 1,3	Handel	16 289	Göteborg/Malmö
39			Ödman 14	Liedbergsgatan 4	Kontor	4 992	Göteborg/Malmö
40	Ängelholm	Övriga	Älvdalen 1	Brandsvigsgatan 6	Industri/Lager	11 816	Göteborg/Malmö
41	Örebro	Övriga	Arbetaren 1	Aspholmsvägen 12 A	Kontor	4 129	Mälardalen
42			Lastaren 1	Transportgatan 22	Industri/Lager	6 338	Mälardalen
43			Rörläggaren 4	Boställsvägen 4	Kontor	2 468	Mälardalen
44	Östersund	Östersund Stad	Arken 7	Kyrkogatan 53	Kontor	1 344	Stockholm
45			Arkivet 1	Arkivvägen 1	Kontor	2 006	Stockholm
46			Handelsmannen 6	Köpmangatan 24	Kontor	8 965	Stockholm
47			Karlslund 5:2	Fyrvallavägen 1-5	Kontor	58 677	Stockholm
48			Läkarboken 5	Rådhusgratan 15-17	Kontor	6 039	Stockholm
49			Verkstaden 11	Kyrkgatan 76	Kontor	2 402	Stockholm

<sup>1</sup> Fastigheten är såld, men ej frånträdd.

# ■ ÖVRIG INFORMATION





**FASTIGHETSRELATERADE  
NYCKELTAL****DIREKTAVKASTNING**

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

**Utfall**

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

**Utfall per segment**

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.

**FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM**

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

**GENOMSNISSLIG ÅTERSTÅENDE  
KONTRAKTSLÅNGD**

Återstående kontraktvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

**HYRESINTÄKTER**

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

**HYRESINTÄKTER KR PER KVM  
SAMT SNITTHYRA**

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

**HYRESVÄRDE**

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

**JÄMFÖRBART BESTÅND**

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

**KONTRAKTERAD ÅRSHYRA**

Kallhyra plus fasta tillägg.

**NETTOUTHYRNING**

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

**UTHYRNINGSBAR YTA**

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

**UTHYRNINGSGRAD**

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

**VAKANSGRAD**

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

**ÖVERSKOTTSGRAD**

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

**ÖVRIGA INTÄKTER**

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

**FINANSIELLA  
NYCKELTAL****AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**

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

**AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL**

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

**BELÅNINGSGRAD**

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

**RÄNTEKOSTNADER**

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

**SKULDSÄTTNINGSGRAD**

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

**SOLIDITET**

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

**AKTIERELATERADE  
NYCKELTAL****AKTIENS DIREKTAVKASTNING**

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

**AKTIENS TOTALAVKASTNING**

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

**BESLUTAD/FÖRESLAGEN UTDELNING  
PER AKTIE**

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

**EGET KAPITAL PER AKTIE**

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

**EPRA EPS (FÖRVALTNINGSRESULTAT  
EFTER SKATT) PER AKTIE**

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell 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.

**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE**

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

**KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING  
I RÖRELSEKAPITAL PER AKTIE**

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

**PERIODENS RESULTAT PER AKTIE**

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

**ALTERNATIVA NYCKELTAL****ESMA-RIKTLINJER**

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 NNAV redovisar Kungsleden i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner.



## ORDLISTA

### **EPRA**

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

### **FASTIGHETSKOSTNADER**

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetskötsel, renhållning, fastighetsadministration, försäkringar samt underhåll.

### **FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

### **KATEGORI**

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

### **KLUSTER**

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

### **KONTRAKTSVÄRDE**

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

### **PROJEKTFASTIGHETER**

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

### **SEGMENT**

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

### **SNITTRÄNTA**

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

### **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för fastigheterna jämfört med närmast föregående rapportperiod.

### **UNDERHÅLL**

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

## Inbjudan till årsstämma

Årsstämman i Kungsleden AB (publ) äger rum torsdagen den 23 april 2020 klockan 14.00 på Kungsledens huvudkontor på Warfvinges väg 31, Västra Kungsholmen i Stockholm.

### ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad i eget namn (rösträttsregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på fredagen den 17 april 2020, dels anmäla sitt deltagande senast fredagen den 17 april 2020:

- via [kungsleden.se/arsstamma2020](http://kungsleden.se/arsstamma2020)
- per post till Kungsleden AB (publ), Att: Chanette Claesson-Zsuppan, Box 70414, 107 25 Stockholm, eller
- per telefon 08-503 052 00 mellan kl 10.00 och 16.00

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer dagtid samt eventuella biträden som ska delta.

Om deltagande sker genom ombud eller ställföreträdare bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar, för att underlätta inpasseringen vid årsstämman, vara bolaget tillhanda senast fredagen den 17 april 2020. Observera att eventuell fullmakt skall vara daterad och insändas i original. Fullmaktsformulär finns tillgängligt att ladda ner på vår webbplats [kungsleden.se/arsstamma2020](http://kungsleden.se/arsstamma2020).

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att delta i stämman, begära att tillfälligt införas i aktieboken hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd senast fredagen den 17 april 2020, vilket innebär att förvaltaren måste underrättas i god tid före detta datum.

### DISTRIBUTION AV ÅRSREDOVISNING

Kungsledens årsredovisning finns att läsa digitalt på [Kungsleden.se](http://Kungsleden.se) från och med 19 mars kl. 14.00. Vi skickar inte ut den per post av miljöskäl. Endast till de aktieägare som uttryckligen begärt en pappersversion.

### UTDELNING

Med stöd av Kungsledens utdelningspolicy och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en utdelning om 2,60 kronor (2,40) per aktie för räkenskapsåret 2019.

Styrelsen föreslår vidare att utdelningen ska betalas kvartalsvis vilket innebär en utdelning per tillfälle om 0,65 kronor per stamaktie. Förslag på avstämningsdag blir två vardagar efter årsstämman samt sista vardagen i varje efterföljande tre kvartal. Utbetalningsdagarna blir tre bankdagar efter detta och kommer då att infalla på följande dagar: 30 april, 3 juli och 5 oktober 2020 samt 7 januari 2021.

# Kalendarium 2020

## **ÅRSSTÄMMA**

23 april

## **DELÅRSRAPPORT**

jan-mar 2020

23 april

## **DELÅRSRAPPORT**

jan-jun 2020

8 juli

## Kontakt

### **HUVUDKONTOR**

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

### **KUNGSLEDEN AB (PUBL)**

Org. nr. 556545-1217  
Säte Stockholm

### **BILJANA PEHRSSON**

verkställande direktör  
08-503 052 04

### **MAGNUS JACOBSON**

ekonomi-/finansdirektör  
08-503 052 62

### **YLVA SARBY WESTMAN**

vvd, chef fastighetsinvestering  
08-503 052 27

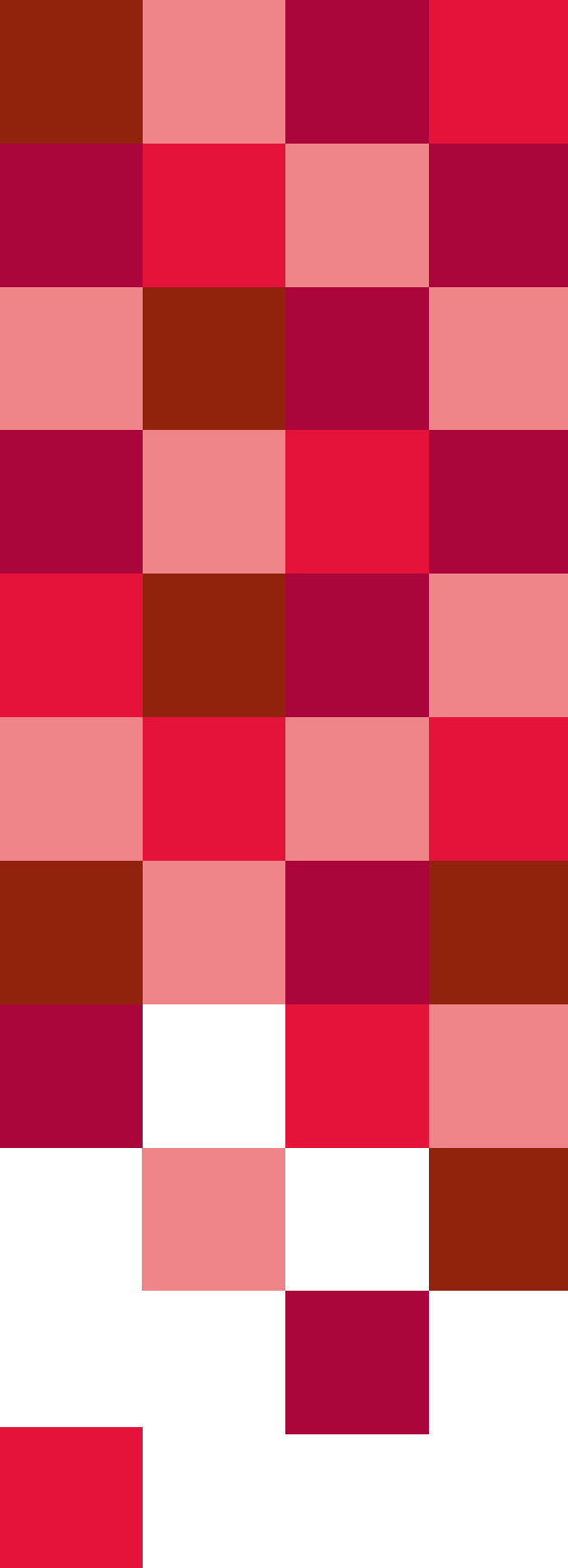
### **ANNA TRANE**

kommunikationschef  
08-503 052 20

### **KUNGSLEDEN.SE**

För mer information besök vår webbplats.  
Läs och prenumerera på pressmeddelanden.  
Följ oss även på:





**KUNGSLEDEN**

[kungsleden.se](http://kungsleden.se)