

JANUARI - MARS 2019

# Q12019

”Stark start på 2019”

Biljana Pehrsson, vd



20 ÅR PÅ  
BÖRSEN  
1999-2019

KUNGSLEDEN

# DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2019

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare med en vision om att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag. Genom att äga, aktivt förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner vill vi uppnå en attraktiv totalavkastning. Kungsleden ägde 208 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 35 418 Mkr per den 31 mars 2019.

## DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 267 Mkr (229). Ökningen förklaras av högre driftnetton i jämförbart bestånd samt ett förbättrat finansnetto.
- Nyuthyrningen uppgick till 46 Mkr (49) och nettouthyrningen för perioden uppgick till 2 Mkr (19).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 489 Mkr (585). Värdeökningen förklaras av ökade driftnetton samt sänkta avkastningskrav.
- Fastighetsvärdet var vid periodens utgång 35 418 Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 526 Mkr (637), motsvarande 2,41 kronor per aktie (2,91).
- Aktuellt substansvärde ökade till 82,64 kr per aktie (74,09).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I januari tillträdde Kungsleden sista delen av kvarteret Tändstickan i Göteborg.
- Eskilstunabeståndet frånträdde i januari och innebär att Kungsleden helt lämnar kommunen.
- Moodys bekräftade positiva utsikter för Kungsleden att uppgraderas till Investment Grade.
- En revolverande kredit med en total ram om 2 miljarder kronor omförhandlades i förtid till förmånliga finansieringsvillkor med nytt förfall i februari 2023.
- Obligationsemissioner har genomförts under och efter kvartalets utgång, vilka refinansierar utestående obligationer med förfall i juli. I och med detta har Kungsleden inga obligations- eller låneförfall under 2019 eller 2020.

Nyckeltal	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,7	4,7
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,8	91,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	66,8	61,6
Bokfört värde fastigheter, Mkr	35 418	32 620
Avkastning på eget kapital, %	13,1	17,5
Belåningsgrad, %	46,6	48,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,3
Periodens resultat, kr per aktie	2,41	2,91
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie	82,64	74,09
Andel certifierade fastigheter, %	17	9

# VD-ORD

## STARK START PÅ 2019

Förvaltningsresultatet för första kvartalet ökade med 17 procent till 267 Mkr (229). Hyresintäkter och driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 5 respektive 12 procent. Räntenettet förbättrades med 18 procent i förhållande till motsvarande period 2018. Vi inleder således 2019 med ett starkt resultat.

### FORTSATT HÖG EFTERFRÅGAN

Efterfrågan på kontorslokaler har varit fortsatt god under årets början i de prioriterade tillväxtmarknaderna – Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås – där vi har 87 procent av vårt bestånd. I Västerås, där Kungsleden är den största kommersiella fastighetsägaren med 575 000 kvm kommersiell yta varav 160 000 kvm kontor, märker vi en mycket stark efterfrågan som drivs av företagets tillväxt och hög aktivitet i området. Urbaniseringsprocessen fortsätter och tillsammans med företagets expansion är den en stark drivkraft i våra prioriterade marknader.

Första kvartalets nyuthyrning blev 46 Mkr vilket är ett starkt resultat givet att vi kom i mål med väldigt många hyresavtal i fjärde kvartalet 2018. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 2 Mkr.

### EFTERTRAKTAT FASTIGHETSBESTÅND OCH SPÄNNANDE PROJEKT I PIPELINE

Det har varit hög aktivitet på transaktionsmarknaden och transaktionsvolymen första kvartalet har varit starkare än föregående år. Under kvartalet tillträdde vi ett av våra senaste förvärv: en tredje kontorsfastighet i kvarteret Tändstickan i Göteborg. Fastigheten ligger i vårt nya kontorskluster i en av Göteborgs mest intressanta stadsdelar – Södra Centrum. De LEED-guldcertifierade fastigheterna är fullt uthyrda till välrenommerade hyresgäster.

Med våra fastigheter Gårda och Stiernhielm i Göteborg kan vi nu fortsätta att utveckla ett attraktivt område med centralt läge och goda kommunikationer – helt i linje med vår vision att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors vardag.

I början på januari frånträdde vi handels- och kontorsfastigheter i Eskilstuna och vi har lämnat orten helt. Detta stärker ytterligare vårt fokus på attraktiva och moderna kontor med god framtidspotential. Handelsfastigheter uppgår nu endast till 5 procent av totala fastighetsvärdet.

Totalt har vi under perioden investerat 314 Mkr i större pågående projekt samt hyresgäst Anpassningar och underhåll.

Vi har nu fem större projekt i genomförandeskede med ett sammanlagt hyresvärde om 176 Mkr och en investeringsbudget om totalt 1 211 Mkr som ska färdigställas åren 2020–2022. I slutet av april öppnar hotellet Blique by Nobis i vår fastighet Blästern 14 som ligger precis där den nya Hagastaden möter Vasastan i Stockholm. Därmed avslutas den första etappen av vårt största utvecklingsprojekt i kvarteret Blästern.

Utöver de större pågående projekten har vi en mycket god pipeline av framtida projekt som vi aktivt arbetar med för att realisera. Den framtida projektpotentialen finns i huvudsak i det befintliga beståndet och investeringsvolymen uppgår till närmare 8 miljarder kr. Jag ser fram emot att berätta mer om dem längre fram.



### STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING

Kungsledens finansiella ställning är fortsatt mycket god. Upplåningen under perioden har inneburit en förlängning av både ränte- och kapitalbindningstid. Omsättning av banklån har gjorts genom grön finansiering och till lägre marginaler. Vi har också ersatt alla obligationsförfall under 2019 med nya obligationer med längre löptider och till lägre kostnad. Således har vi inga låneförfall kvar att refinansiera för år 2019 och 2020.

### MÅLMEDVETET ARBETE GER RESULTAT

Vår marknad, kontorsfastigheter i Sveriges största städer, uppvisar inga tecken på avmattning. Tillväxtprognoserna i Sverige och globalt är nedjusterade överlag och i Sverige väntas BNP tillväxten bli omkring 1,5 procent för 2019. Således en fortsatt tillväxt och det tillsammans med urbaniseringen där företag och människor söker sig till stora städer gör att vi bedömer att Kungsleden fortsatt kommer ha en god efterfrågan på lokaler, inte minst kontor. Förutom attraktiva kontor har vi också flera nya värdeskapande projekt i pipeline. De senaste årens målmedvetna arbete med att skapa en högkvalitativ fastighetsportfölj och en effektiv, kundfokuserad förvaltning har gjort oss väl rustade för både med- och motgångar i marknaden. Jag är stolt över den position vi har idag och känner mig tryggt med att vi kommer att kunna leverera på våra mål framöver.

Stockholm, 26 april 2019

Biljana Pehrsson, vd

## KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	586	586	2 377
Övriga intäkter	3	1	8
<b>Totala intäkter</b>	<b>589</b>	<b>588</b>	<b>2 385</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	-132	-144	-460
Underhåll	-19	-25	-81
Fastighetsskatt	-27	-29	-115
Tomträttsavgälder och arrenden	-	-8	-33
Fastighetsadministration	-27	-28	-110
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-205</b>	<b>-233</b>	<b>-800</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>384</b>	<b>354</b>	<b>1 586</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-28</b>	<b>-27</b>	<b>-95</b>
Räntenetto	-81	-98	-366
Kostnader avseende nyttjanderätter	-7	-	-
<b>Finansnetto</b>	<b>-88</b>	<b>-98</b>	<b>-366</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>267</b>	<b>229</b>	<b>1 124</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Fastigheter	489	585	1 603
Räntederivat	-91	1	-73
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>398</b>	<b>586</b>	<b>1 529</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>665</b>	<b>815</b>	<b>2 653</b>
<b>Skatt</b>	<b>-139</b>	<b>-178</b>	<b>-598</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>526</b>	<b>637</b>	<b>2 055</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>526</b>	<b>637</b>	<b>2 055</b>
<b>PERIODENS RESULTAT PER AKTIE</b>	<b>2,41</b>	<b>2,91</b>	<b>9,41</b>

## RESULTATANALYS JANUARI-MARS 2019

### INTÄKTER

Totala intäkter var i stort sett oförändrade och uppgick till 589 Mkr (588) för perioden. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade totala intäkter med 26 Mkr och hyresintäkterna 24 Mkr jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av nyuthyrning, omförhandling och index samt tidigare projektfastigheter som övergått till förvaltningsfastigheter vilka bidrog med 3 Mkr. Hyresintäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter motsvarar 4,7 procent.

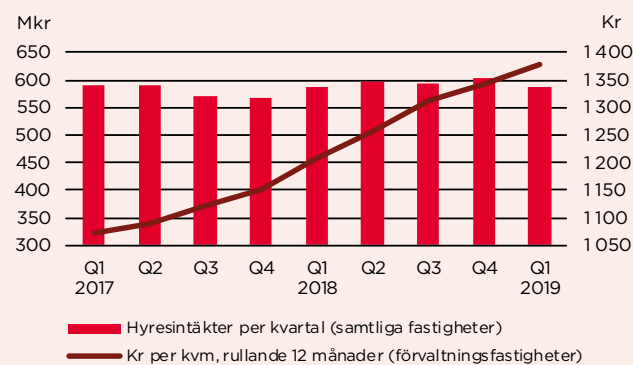
Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 40 Mkr, samt tomställan av projektfastigheter till 11 Mkr. Bortfallet har delvis kompenseras av tillkommande hyresintäkter från tillträdde fastigheter om 25 Mkr.

	2019 jan-mar	2018 jan-mar
<b>Totala intäkter, Mkr</b>		
Stockholm	210	193
Göteborg	67	54
Malmö	67	56
Västerås	134	127
Regionstäder och övrigt	90	128
Projektfastigheter	18	29
<b>Totalt hyresintäkter</b>	<b>586</b>	<b>586</b>
Övriga intäkter	3	1
<b>Totala intäkter</b>	<b>589</b>	<b>588</b>

	2019 jan-mar	2018 jan-mar
<b>Hyresintäkter, Mkr</b>		
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	533	509
Förvärvade fastigheter	33	8
Projektfastigheter	18	29
Sålda fastigheter	1	41
<b>Hyresintäkter</b>	<b>586</b>	<b>586</b>

Hyresintäkter per kvm för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 377 kr/kvm att jämföra med 1 207 kr/kvm för ett år sedan.

### Hyresintäkter per kvartal - samtliga fastigheter Kr per kvm - förvaltningsfastigheter



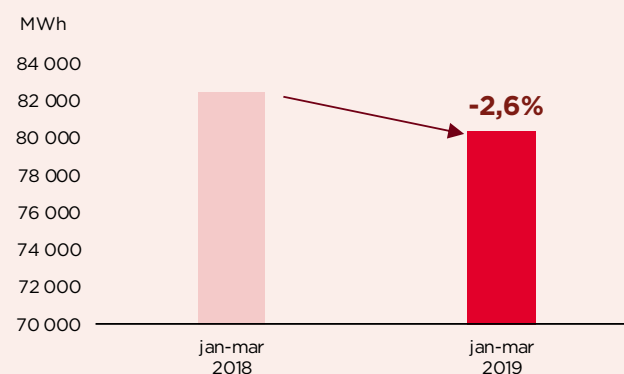
### FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader uppgick till 205 Mkr (233) vilket är en minskning med 28 Mkr. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter minskade kostnaderna med 19 Mkr. Exklusive engångseffekter av införandet av IFRS 16 uppgick minskningen till 11 Mkr, se ytterligare information på sid 6. Minskningen förklaras av föregående års kalla och snörika vinter jämfört med årets mer normala värden för uppvärmning och snöröjning. Nettoeffekten av bortfall av kostnader från sålda fastigheter samt projektfastigheter och tillkommande kostnader för tillträdde fastigheter innebar en minskning om 10 Mkr.

	2019 jan-mar	2018 jan-mar
<b>Fastighetskostnader, Mkr</b>		
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	182	201
Förvärvade fastigheter	8	2
Projektfastigheter	13	15
Sålda fastigheter	2	16
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>205</b>	<b>233</b>

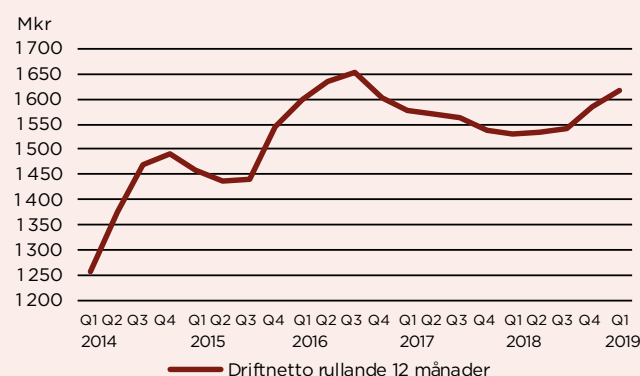
### ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND

Kungslidens mål är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Energi-användningen i jämförbart bestånd minskade för perioden med 2,6 procent jämfört med föregående år.



### DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 30 Mkr till 384 Mkr (354) under perioden. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 46 Mkr. Exklusive engångseffekter från införandet av IFRS 16 uppgick ökningen till 38 Mkr - en förbättring med 12,3 procent, se ytterligare information om effekter av IFRS 16 på sid 6. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter var 26 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdde fastigheter var 19 Mkr, det vill säga en netto-minskning om 7 Mkr. För projektfastigheter minskade driftnettot med 10 Mkr på grund av tomställan av ytor.



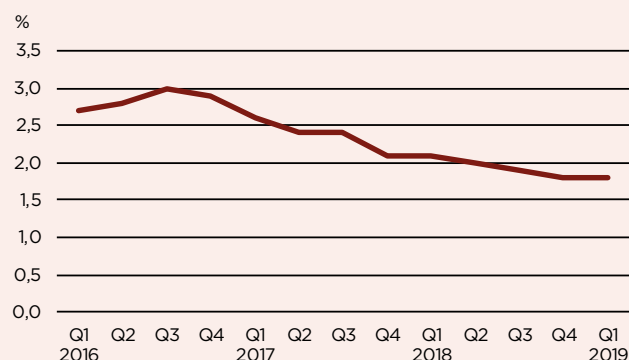
### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 28 Mkr (27) vilket var i nivå med föregående år.

## FINANSNETTO

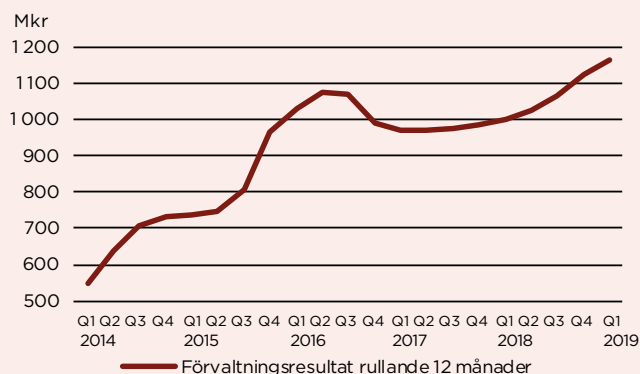
Finansnettot uppgick till -88 Mkr (-98). Förbättringen mot föregående år förklaras framför allt av att kostnaden för räntesäkring gått ned efter lösen av ränteswappar samt att ny finansiering har erhållits till mer förmånliga villkor. Övriga finansiella kostnader har ökat med cirka 7 miljoner kronor vilket förklaras med ändring av redovisningsprincip av tomträttsavgälder. Se vidare information under avsnittet IFRS 16 på sidan 6. Justeringarna avser i huvudsak kostnader för tomträttsavgäld som tidigare belastat driftnettot. Snitträntan uppgick vid periodens utgång till 1,8 procent (2,1).

### Snittränta per kvartal



## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden ökade till 267 Mkr (229) vilket motsvarar en ökning på 17 procent. Resultatökningen förklaras både av ökade driftnetton i jämförbart bestånd och ett förbättrat finansnetto.



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 496 Mkr (581) under kvartalet, vilket motsvarar 1,4 procent. Värdeuppgången förklaras av förbättrade driftnetton främst hänförligt till ökade hyresintäkter samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 4 punkter. Effekten av sålda och köpta fastigheter påverkar det genomsnittliga avkastningskravet med ytterligare 4 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,4 procent. Erhållet avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdna fastighet innebar en realiserad värdeförändring på 27 Mkr. De realiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till -7 Mkr (4).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -91 Mkr (1) och förklaras av att räntor på längre löptider har fallit.

## SKATT

Total skattekostnad för perioden uppgick till 139 Mkr (178) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Den nya företagsbeskattningen som gäller från och med 1 januari 2019 har minskat skattekostnaden till följd av sänkt skattesats. Skattesatsen sänks ytterligare år 2021 till 20,6 procent. De nya ränteavdragsreglerna bedöms inte få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning.

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 526 Mkr jämfört med 637 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen beror dels på värdeförändringar från fastigheter och dels på realiserade värdeförändringar på räntederivat.

## IFRS 16

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

	jan-mar 2019	IFRS 16	jan-mar 2019	jan-mar 2018
			exklusive IFRS 16	
Intäkter	589	-	589	588
Fastighetskostnader	-205	8	-213	-233
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>384</b>	<b>8</b>	<b>376</b>	<b>354</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-28	-1	-27	-27
Finansnetto	-88	-7	-81	-98
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>267</b>	<b>-</b>	<b>267</b>	<b>229</b>
Direktavkastning, förvaltningsfastigheter, %	4,7		4,6	4,7
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	66,8		65,3	61,6
Avkastning på totalt kapital, %	3,9		3,8	4,0
Soliditet, %	44,1		45,1	43,1

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	12	8	11
Fastigheter	35 418	32 620	34 697
Tillgångar med nyttjanderätt	776	-	-
Inventarier	5	7	5
Andra långfristiga fordringar	4	12	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>36 216</b>	<b>32 647</b>	<b>34 718</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	302	259	201
Derivat	-	-	4
Kassa och bank	400	1 498	471
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>702</b>	<b>1 757</b>	<b>677</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 918</b>	<b>34 405</b>	<b>35 394</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>16 293</b>	<b>14 829</b>	<b>15 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 307	8 999	9 204
Övriga räntebärande skulder	6 646	6 746	6 246
Skulder avseende nyttjanderätter	745	-	-
Derivat	122	141	34
Uppskjuten skatteskuld	2 018	1 511	1 892
Avsättningar	5	12	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 843</b>	<b>17 409</b>	<b>17 381</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-	0	-
Övriga räntebärande skulder	938	1 400	1 432
Skulder avseende nyttjanderätter	31	-	-
Övriga skulder	813	766	814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 782</b>	<b>2 166</b>	<b>2 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 918</b>	<b>34 405</b>	<b>35 394</b>

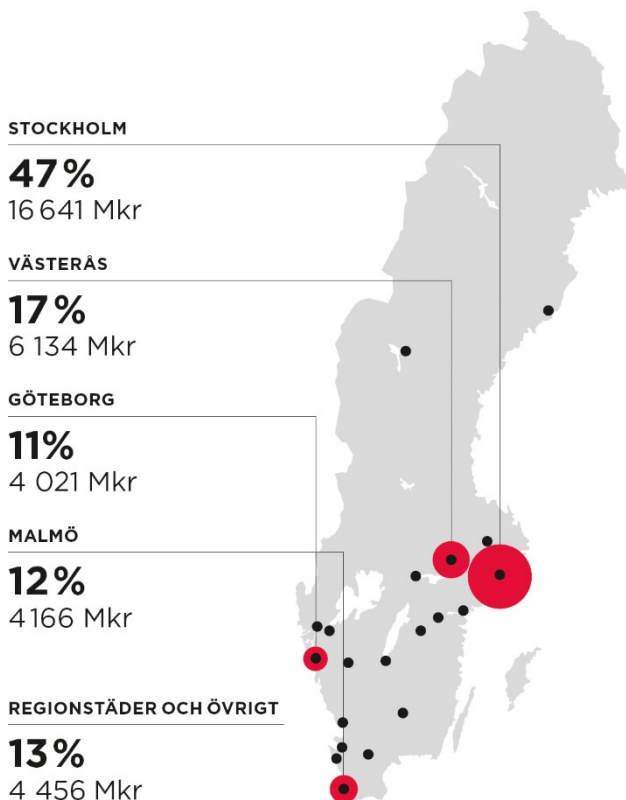
## KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	15 767	14 192	14 192
Utdelning	-	-	-480
Periodens totalresultat	526	637	2 055
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>16 293</b>	<b>14 829</b>	<b>15 767</b>

# KUNGSLEDENS FASTIGHETSBESTÅND

87 procent av beståndet finns i någon av Kungsledens prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

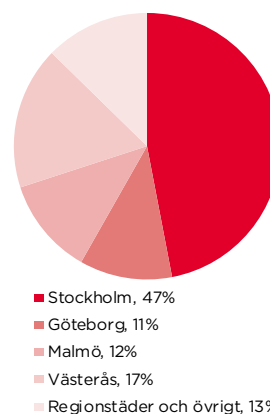
## VÅRA MARKNADER



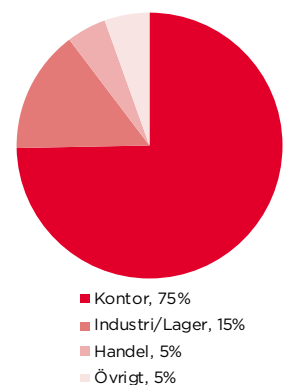
## Mål och utfall inom hållbarhet

Mål-område	Mål	Utfall
LEED-certifiering	50%	17% av fastighetsvärdet var miljöcertifierat per 31 mars 2019.
Gröna hyresavtal	115 st	15 st gröna hyresavtal tecknades under perioden jan-mar 2019.

## Fastighetsvärde per geografi



## Fastighetsvärde per kategori



## Fastighetsinnehav 2019-03-31

Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bokfört värde	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde <sup>1</sup>
Förvaltningsfastigheter	196	1 822	32 419	92,8	619
Projektfastigheter	12	161	2 999	66,9	33
<b>Totalt fastighetsinnehav</b>	<b>208</b>	<b>1 983</b>	<b>35 418</b>	<b>91,2</b>	<b>653</b>

<sup>1</sup> Rullande 12 månader

## Kungsledens kluster

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

		Uthyrningsbar yta, kvm	Bokfört värde, Mdkr
<b>Stockholm</b>	Kista City	147 000	4,4
	Stockholm City Öst	85 000	3,7
	Danderyd Kontor	100 000	3,0
	Stockholm City Väst	49 000	2,8
	Västberga	38 000	0,4
<b>Göteborg</b>	Högsbo	109 000	1,3
	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,4
<b>Malmö</b>	Hyllie	40 000	1,3
	Fosie	52 000	0,7
<b>Västerås</b>	Västerås City	153 000	3,5
	Finnslätten	237 000	1,7
<b>Övriga Sverige</b>	Östersund Stad	79 000	1,2



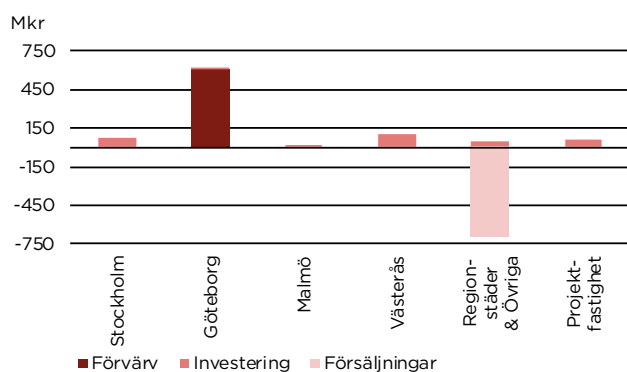
# FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

87 procent av Kungslidens verksamhet, inklusive fastighetsutveckling och investeringsprojekt, är koncentrerade till de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Per den 31 mars ägde Kungsliden 208 fastigheter till ett bokfört värde om 35 418 Mkr.

## Fastighetsbeståndets utveckling

JAN-MAR 2019 Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	31 800	2 897	<b>34 697</b>
Omklassificering	-209	209	<b>0</b>
Tillträdde förvärv	608	0	<b>608</b>
Investeringar	250	64	<b>314</b>
Frånträdde avyttringar	-489	-207	<b>-696</b>
Orealiserade värdeförändringar	460	36	<b>496</b>
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>32 419</b>	<b>2 999</b>	<b>35 418</b>

## Nettoinvesteringar per segment jan-mar 2019



## FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Inga förvärv eller avyttringar har genomförts under perioden.

## TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

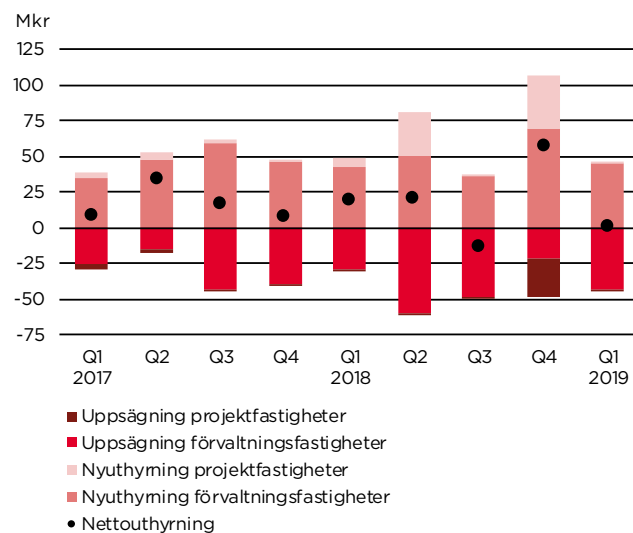
I januari frånträdde 15 handels- och kontorsfastigheter i Eskilstuna vilket innebar att Kungsliden lämnade kommunen. Sista etappen av kvarteret Tändstickan i Göteborg (Kallebäck 2:11) tillträdde under årets första kvartal.

## UTHYRNING

Under perioden har Kungsliden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om 46 Mkr (49). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre kallhyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 2 Mkr (19).

Av de nytecknade avtalen under perioden så är 15 stycken så kallade gröna hyresavtal som innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

## Nettouthyrning per kvartal



# FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

## Hyresintäkter, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2018/2019 apr-mar	2017/2018 apr-mar
Kontor	1 695	1 573
Industri/Lager	871	751
Handel	1 212	1 131
<b>Genomsnitt</b>	<b>1 377</b>	<b>1 207</b>

## Fastighetskostnader, förvaltningsfastigheter

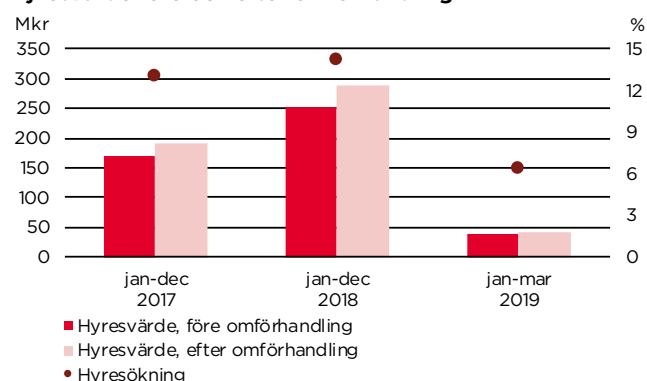
Kr per kvm	2018/2019 apr-mar			
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	247	171	164	<b>215</b>
Underhåll	42	22	55	<b>36</b>
Fastighetsskatt och tomrättsavgälder	96	22	61	<b>69</b>
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>386</b>	<b>214</b>	<b>280</b>	<b>320</b>
Fastighetsadministration	56	48	52	<b>53</b>
<b>Summa</b>	<b>442</b>	<b>262</b>	<b>332</b>	<b>373</b>

Kr per kvm	2017/2018 apr-mar			
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	239	136	194	<b>195</b>
Underhåll	43	22	39	<b>35</b>
Fastighetsskatt och tomrättsavgälder	98	20	62	<b>65</b>
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>380</b>	<b>178</b>	<b>295</b>	<b>295</b>
Fastighetsadministration	62	34	54	<b>51</b>
<b>Summa</b>	<b>442</b>	<b>212</b>	<b>349</b>	<b>346</b>

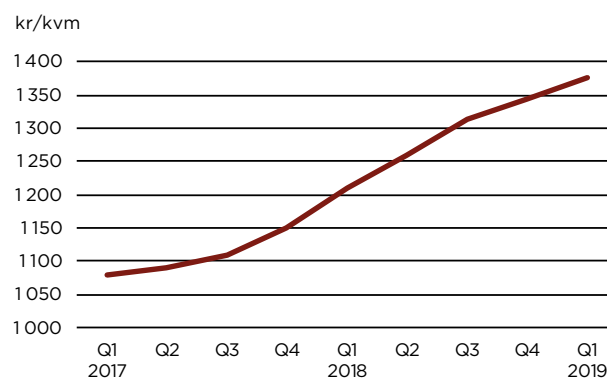
## OMFÖRHANDLING OCH SNITTHYRA

De hyresavtal som omförhandlades under perioden ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 6 procent (11). Snitthyran ökade till 1 377 kr per kvm (1 207) vilket motsvarar en ökning med 14 procent jämfört med föregående år.

## Hyresvärde före och efter omförhandling



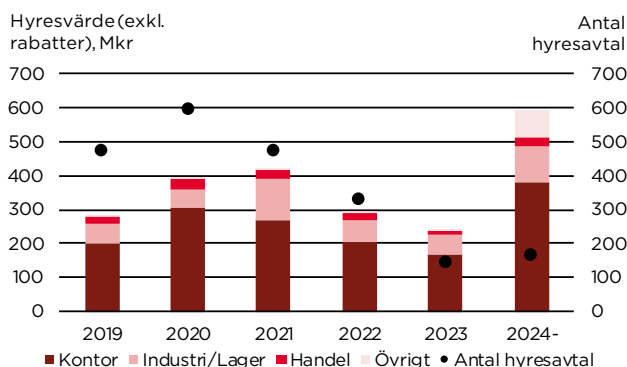
## Snitthyra



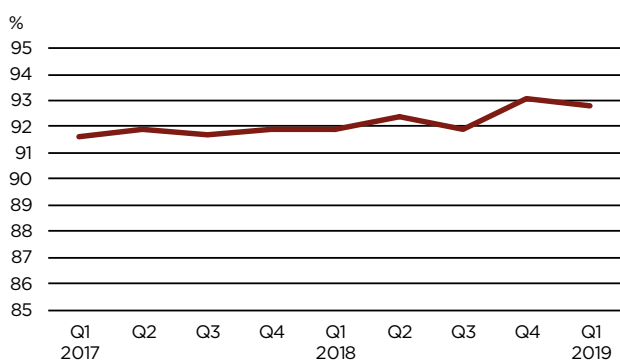
## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. För närvarande innebär det att 10-20 procent av kontraktsporföljen förfaller varje år och då kan omförhandlas. Per den 31 mars var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,1 år (3,9).

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

**Hyresavtal, förfallostruktur****UTHYRINGSGRAD**

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 92,8 procent jämfört med 93,1 procent vid årets ingång.

**Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter per kvartal****Kungsledens största hyresgäster**

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	269	4,0
Försäkringskassan	52	5,5
Biz Apartments	40	9,3
ICA	38	2,9
Västerås kommun	38	5,0
ÅF	26	4,4
Westinghouse Electric Sweden	24	3,8
Stockholms stad	23	1,7
Tullverket	22	4,5
SMHI	21	11,7
<b>10 största hyresgäster</b>	<b>554</b>	<b>4,8</b>

**INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden en fortsatt god intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheterna. Snitthyran beräknat utifrån intjäningsförmågan uppgår till 1 413 kr per kvm jämfört med 1 377 kr per kvm som var faktiskt utfall för första kvartalet 2019.

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

Jämfört med årets ingång har intjäningsförmågan avseende driftnetto ökat med 37 Mkr från 1 520 Mkr till 1 557 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökade driftnetton i jämförbart bestånd.

**Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter per geografi**

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde <sup>2</sup>
Antal fastigheter, st <sup>1</sup>	50	41	40	18	47	196	2	-
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1</sup>	493	258	221	476	374	1 822	-	-
Hyresvärde, Mkr <sup>1</sup>	895	283	285	553	386	2 402	-	-
Driftnetto, Mkr	584	195	201	338	238	1 557	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm <sup>1</sup>	1 909	1 133	1 382	1 267	1 143	1 413	-	-

<sup>1</sup> Per balansdagen

<sup>2</sup> Ingår ej i summan

**Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter per kategori**

	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde <sup>2</sup>
Antal fastigheter, st <sup>1</sup>	93	65	28	10	196	2	-
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1</sup>	1 030	578	132	82	1 822	-	-
Hyresvärde, Mkr <sup>1</sup>	1 644	492	147	119	2 402	-	-
Driftnetto, Mkr	1 054	308	99	95	1 557	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm <sup>1</sup>	1 714	915	1 184	1 544	1 413	-	-

<sup>1</sup> Per balansdagen

<sup>2</sup> Ingår ej i summan

# PROJEKT OCH INVESTERINGAR

## PROJEKT OCH INVESTERINGAR

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

Kungsleden har ett investeringsprogram om drygt 3 miljarder kronor för 2017–2019. Under 2019 beräknas 1 300 Mkr att investeras, varav 314 Mkr upparbetats under det första kvartalet. Målet är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return), på minst 9 procent eller mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost) på minst 6 procent.

Per den 31 mars var fem större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 1 211 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa ombyggda fastigheter uppvisa ett hyresvärde om 176 Mkr på helårsbasis. Flera projekt är redan fullt uthyrda och efterfrågan på kvarvarande lokaler bedöms vara god.

## PÅGÅENDE STÖRRE PROJEKT

### Blästern 14 i Stockholm City Väst

Projektet är indelat i två etapper. Etapp 1 avser ombyggnad till hotell åt hotelloperatören Nobis som tillträder lokalerna i början av april 2019. Hotellet heter Blique by Nobis och öppnar upp portarna i slutet av april. Etapp 2 avser modernisering av 5 500 kvm kontor. Denna etapp är fullt uthyrd genom ett avtal med Conventum som är ett coworking-koncept i premiumsegmentet med fokus på service, teknik och design. Etapp 2 förväntas vara färdigställd i början av 2020. Projektet i Blästern 14 på Gävlegatan i Stockholm har ett totalt investeringsbelopp om cirka 560 Mkr och ett hyresvärde på 65 Mkr.

### Del av Karlslund 5:2 i Östersund

Projektet omfattar nybyggnation av ett häkte samt lokaler för frivård till Kriminalvården på en sammanlagd yta av drygt 3 300 kvm. På fastigheten Karlslund 5:2 i centrala Östersund sitter redan idag flera myndigheter och organisationer såsom Polisen, Åklagarkammaren, Räddningstjänsten, SOS Alarm, Tullverket, Svenska Kyrkan och Länsstyrelsen. De är alla en del av Trygghetens Hus, en samlokalisering som har till uppgift att bidra med trygghet och service för medborgarna. Projektet har ett totalt investeringsbelopp om 160 Mkr och beräknas stå klart våren 2020.

## Investeringsprogram

Mkr					PLAN	
	2016	2017	2018	jan-mar 2019	2019	2020-2023
Utvecklingsprojekt	141	312	578	97	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	341	499	596	198	600	1 800
Underhållsinvesteringar	127	114	126	19	100	400
<b>Totala investeringar</b>	<b>609</b>	<b>925</b>	<b>1 300</b>	<b>314</b>	<b>1 300</b>	<b>4 000</b>

## Större pågående projekt

Fastighets beteckning	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, förvaltningsfastigheter Mkr	Bokfört värde, projektfastigheter Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Blästern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	2019, 2020 <sup>1</sup>	17 000	65	100	-	1 018	560	440
Rotterdam 1	Kontor	Stockholm	2020	21 300	61	65	-	949	225	22
Karlslund 5:2 - del av	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2020	3 300	13	100	55	-	160	55
Taktipinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	214	-	136	6
B26 Mimer 5 - del av	Kontor	Västerås	2019	4 700	12	52	40	-	130	40
<b>Summa</b>				<b>62 300</b>	<b>176</b>		<b>310</b>	<b>1 967</b>	<b>1 211</b>	<b>563</b>
Övriga projektfastigheter							-	1 032		
Övriga förvaltningsfastigheter							32 109	-		
<b>Totalt projekt- och förvaltningsfastigheter</b>							<b>32 419</b>	<b>2 999</b>		

<sup>1</sup> Hotellet färdigställs under Q2 2019. Kontorsdelen beräknas färdigställt under Q1 2020.



### **B26, del av Mimer 5 i Västerås City**

Byggnaden omfattar totalt 4 700 kvm uthyrningsbar yta och är belägen mitt i kvarteret Mimer 5. Genom ett nytt coworking och servicekoncept framtaget tillsammans med Aros Congress Center kommer B26 att bli en ny och spännande samlingspunkt för företag och personer med ett gemensamt intresse för kreativitet och affärer. Investeringen uppskattas preliminärt till 130 Mkr och beräknas vara inflyttningsklart under slutet av 2019.

### **Rotterdam District i Stockholm City Öst**

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

### **Taktipinnen 1 i Norrköping**

Omfattningen av ombyggnaden till SMHI i kontorsfastigheten Taktipinnen 1 i Norrköping har ökat på grund av förändrade lokalbehov som framkommit under projektets gång. Förändringen har medfört att ett tilläggsavtal har träffats avseende förhyrning av ytterligare 1 864 kvm. Detta innebär något högre prognos för både hyresvärde och slutkostnad samtidigt som projektet skjuts fram till 2022. SMHI har bedrivit sin verksamhet i fastigheten sedan i mitten av 70-talet och sitter kvar i fastigheten under projektets genomförande.

### **AVSLUTADE PROJEKT**

Inga projekt har avslutats under första kvartalet 2019.

### **KOMMANDE PROJEKT**

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

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

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

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

### **Vision Finnslätten - ett samarbetsprojekt med framtida investeringsmöjligheter**

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

Arbetet initierades av Kungsleden tillsammans med ABB och sker i nära samarbete med Västerås Stad, Mälardalens Högskola och ett antal andra företag som Northvolt, AA-logistik och Quintus. Kungsleden, som är den enskilt största fastighetsägaren i området, kommer i och med denna gemensamma satsning ha möjlighet att investera i ett flertal värdeskapande utvecklingsprojekt åt både befintliga och potentiella företag i området.

# FINANSIERING

Kungsleden är idag ett finansiellt stabilt bolag med en väldiversifierad upplåning och en spridd förfallostruktur i de räntebärande skulderna vilket begränsar refinansieringsrisken. Kungsleden 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 tolv månaderna.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DELÅRSPERIODEN

Under årets första kvartal refinansierades ett säkerställt banklån om cirka 3 200 Mkr. Refinansieringen bidrog till att sänka finansieringskostnaderna samt att förlänga den genomsnittliga kapitalbindningen som vid periodens utgång uppgick till 5,5 år. Av de nya lånen avser cirka 900 Mkr kronor ett grönt banklån som säkerställs med direkt pant i en LEED Gold certifierad fastighet.

Under perioden refinansierades även en befintlig revolverande kreditfacilitet med en ram om 2 000 Mkr och med nytt förfall i februari 2023. Förlängningen av kreditlöftet innebär att en god likviditetsberedskap säkras på flera års sikt och möjliggör att fortsatta dra nytta av god efterfrågan från kreditinvestorer i företagscertifikatmarknaden. Vid periodens utgång hade Kungsleden 450 Mkr i utestående företagscertifikat.

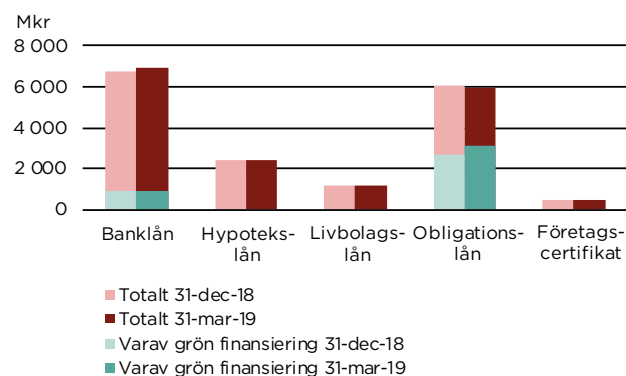
Under det första kvartalet utnyttjades en rätt enligt obligationsvillkoren att i förväg återköpa befintligt obligationslån med slutförfall i juni 2019. Obligationen hade ett nominellt belopp om 494 Mkr samt en ränta motsvarande Stibor+3,50 procent och återköptes utan någon lösenkostnad. Återköpet finansierades genom att en grön obligation emitterades under MTN-programmet med ett nominellt belopp på 400 Mkr och en ränta motsvarande Stibor+1,80 procent med slutligt förfall i mars 2023.

Under kvartalet bekräftade Moodys betyget Ba1 med positiva utsikter för Kungsleden. Det målinriktade arbetet med att skapa en fastighetsportfölj av hög kvalitet ihop med att succesivt stärka Kungsledens finansiella ställning, har bidragit till att Kungsleden nu uppfyller de krav som ställs på ett Investment Grade-bolag. Moodys har ändå valt att behålla det nuvarande betyget Ba1 med positiva utsikter med hänvisning till Moodys bedömning att osäkerheten om

det framtida marknadsläget har ökat och att de vill se att bolaget bygger mer kapacitet främst i termer av att nå en belåningsgrad ner mot 45 procent. Sedan ratingen upptogs har bättre finansieringsvillkor uppnåtts i såväl kapitalmarknad som i banksystemet vilket bidragit till att snitträntan fortsatt sjunka samtidigt som kapitalbindningen förlängts.

Kungsleden är en frekvent emittent i kapitalmarknaden. Vid utgången av kvartalet finns 5 988 Mkr i utestående obligationer inom ramen om 8 000 Mkr för MTN-programmet. Härav utgör gröna obligationer 3 100 Mkr kronor. Efter periodens utgång emitterades ytterligare gröna obligationer om 500 Mkr på en fyraårig löptid vilket innebär att samtliga obligationsförfall under 2019 och 2020 nu är hanterade.

## Låneportfölj



## Förfallostruktur krediter och räntederivat

Per 31 mars 2019 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2019	450	488	250	1 188	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-	-
2021	492	2 400	-	2 892	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	0,3
2023	1 385	600	2 000 <sup>1</sup>	3 985	-	3 000 <sup>2</sup>	0,9
2024	2 514	-	-	2 514	1 450	-	0,6
2025	2 497	-	-	2 497	1 000	-	0,8
2026	630	-	-	630	-	2 000 <sup>3</sup>	1,4
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2036	1 340	-	-	1 340	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 903</b>	<b>5 988</b>	<b>2 250</b>	<b>19 141</b>	<b>4 450</b>	<b>5 000</b>	

<sup>1</sup> Varav 450 Mkr avser backup för emitterade certifikat

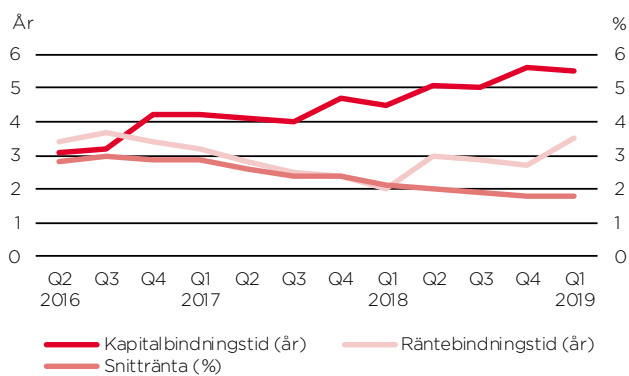
<sup>2</sup> Startar i januari 2020

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



## RÄNTEBINDNING OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

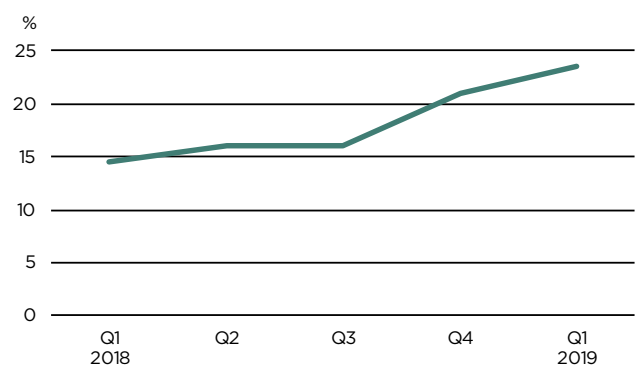
Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy. Under kvartalet upptogs nya så kallade forwardstartade swappar om 2 000 Mkr med start 2022 och slutförfall 2026. Åtgärden bidrog till att förlänga den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,5 år (2,7). Räntetäckningsgraden under den närmast föregående 12-månaders perioden har fortsatt att öka genom högre intjäning och lägre finansiella kostnader och uppgick till 4,3 gånger vid periodens utgång.



## GRÖN FINANSIERING

Intresset bland investerare att placera i gröna obligationer har successivt ökat och att emittera gröna obligationer är ett naturligt steg i vårt hållbarhetsarbete. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med gröna lån. Vid kvartalets utgång uppgick utestående grön finansiering till cirka 4 000 Mkr, varav cirka 900 Mkr utgjordes av ett grönt banklån samt 3 100 Mkr av gröna obligationer. Andelen gröna lån utgör cirka 24 procent av den totala låneportföljen.

### Andel grön finansiering



# KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid första kvartalets utgång uppgick till 16,2 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 62,00 kronor och vid första kvartalets utgång 74,00 kronor. Lägsta stängningskurs noterades den 2 januari och var 62,30 kronor. Den högsta stängningskursen noterades den 29 mars och uppgick till 74,00 kronor.

## AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

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

Under kvartalet omsattes 56 miljoner (53,8) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 3,9 miljarder kronor (3,0). Nasdaq Stockholm stod för 51,1 procent av all handel i Kungsledens aktie.

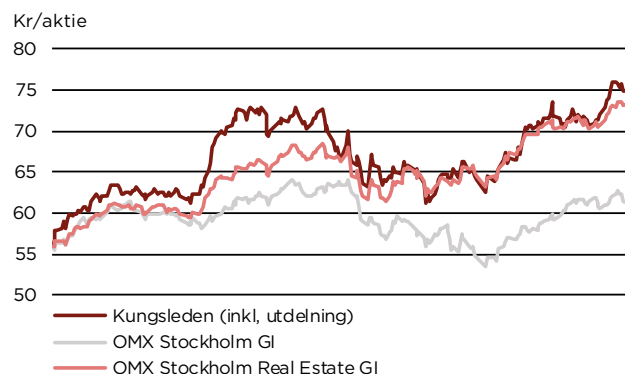
## UTDELNINGSPOLICY

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

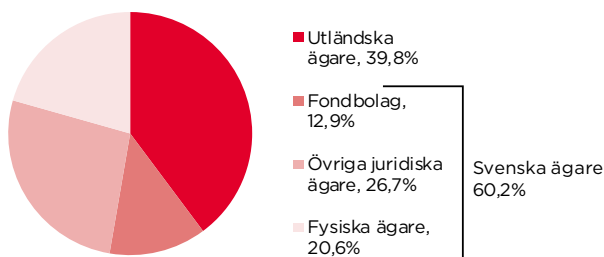
## Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Betald utdelning, kr	2,20	2,20
Aktiens totalavkastning, %	36,7	9,4
Aktiens direktavkastning, %	3,2	3,8
Förvaltningsresultat, kr	5,32	5,15
Periodens resultat, kr	8,90	9,41
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,03	4,84
	<b>2019-03-31</b>	<b>2018-12-31</b>
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	84,40	81,01
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	82,64	79,66
Eget kapital, kr	74,60	72,19
Börskurs, kr	74,00	62,90

## Aktiens totalavkastning, 1 april 2018-31 mars 2019



## Ägarstruktur



## Aktieägare per den 31 mars 2019

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 637 781	14,5
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Vanguard	6 337 007	2,9
BlackRock	6 095 364	2,8
Handelsbanken Fonder	5 700 000	2,6
APG Asset Management	5 564 085	2,5
Norges Bank	5 355 695	2,5
TR Property Investment Trust	4 530 553	2,1
Rutger Arnhult	3 645 559	1,7
Catella Fonder	3 386 740	1,6
<b>10 största ägarna</b>	<b>79 003 581</b>	<b>36,2</b>
Utländska aktieägare, övriga	59 124 955	27,1
Svenska aktieägare, övriga	80 274 766	36,8
<b>Totalt</b>	<b>218 403 302</b>	<b>100,0</b>



## KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
<b>RÖRELSEN</b>			
Förvaltningsresultat	267	229	1 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-14	12	7
Betald skatt	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>253</b>	<b>241</b>	<b>1 131</b>
Förändringar i rörelsekapital	32	42	-4
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>285</b>	<b>284</b>	<b>1 127</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-314	-222	-1 300
Förvärv av fastigheter	-608	-859	-1 836
Försäljning av fastigheter	676	19	1 005
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	0	0	0
Finansiella tillgångar, netto	0	-29	-206
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-246</b>	<b>-1 090</b>	<b>-2 337</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utdelning	-120	-	-360
Amortering av lån	-3 899	-2 329	-3 602
Upptagna lån	3 909	4 320	5 330
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110</b>	<b>1 991</b>	<b>1 368</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-71</b>	<b>1 185</b>	<b>158</b>
Likvida medel vid periodens början	471	313	313
Kursdifferens i likvida medel	-	-	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>400</b>	<b>1 498</b>	<b>471</b>

### KASSAFLÖDET OCH BELÅNINGSGRADEN

Under perioden uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 285 Mkr.

I befintliga fastigheter och projekt har det under året investerats 314 Mkr. Köpeskilling om 608 Mkr erlades vid tillträdet av den tredje fastigheten i kvarteret Tändstickan i Göteborg.

Köpeskilling om 676 Mkr har erhållits under januari vid frånträdet av Kungsledens bestånd i Eskilstuna.

Utdelning till aktieägarna har erlagts med 120 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av sammanlagt fyra avseende beslutad utdelning för verksamhetsåret 2017. Upplåning under året innebar att de räntebärande skulderna steg med 10 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank minskade med 71 Mkr steg nettoskulden med 81 Mkr. Belåningsgraden fortsatte sjunka från 47,3 procent till 46,6 procent på grund av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 200 Mkr (2 137) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

### Förändring av nettoskuldsättning januari-mars 2019



## SEGMENTSINFORMATION

### JAN-MAR 2019<sup>1</sup>

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	210	67	70	134	90	18	-	<b>589</b>
Fastighetskostnader	-61	-21	-18	-57	-36	-13	-	<b>-205</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>149</b>	<b>46</b>	<b>52</b>	<b>77</b>	<b>55</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>384</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-28	<b>-28</b>
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-88	<b>-88</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>149</b>	<b>46</b>	<b>52</b>	<b>77</b>	<b>55</b>	<b>5</b>	<b>-117</b>	<b>267</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>								
Fastigheter	187	90	23	109	51	36	-7	<b>489</b>
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-91	<b>-91</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>336</b>	<b>136</b>	<b>75</b>	<b>186</b>	<b>106</b>	<b>41</b>	<b>-215</b>	<b>665</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-139	<b>-139</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>336</b>	<b>136</b>	<b>75</b>	<b>186</b>	<b>106</b>	<b>41</b>	<b>-354</b>	<b>526</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>14 416</b>	<b>3 894</b>	<b>4 041</b>	<b>5 912</b>	<b>4 157</b>	<b>2 999</b>	<b>-</b>	<b>35 418</b>

### JAN-MAR 2018<sup>1</sup>

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	203	55	57	132	120	20	-	<b>588</b>
Fastighetskostnader	-67	-22	-20	-61	-48	-15	-	<b>-233</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>136</b>	<b>33</b>	<b>37</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>354</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-27	<b>-27</b>
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-98	<b>-98</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>136</b>	<b>33</b>	<b>37</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>5</b>	<b>-125</b>	<b>229</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>								
Fastigheter	254	66	11	118	94	38	4	<b>585</b>
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	1	<b>1</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>391</b>	<b>99</b>	<b>48</b>	<b>189</b>	<b>166</b>	<b>42</b>	<b>-120</b>	<b>815</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-178	<b>-178</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>391</b>	<b>99</b>	<b>48</b>	<b>189</b>	<b>166</b>	<b>42</b>	<b>-299</b>	<b>637</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>13 993</b>	<b>3 062</b>	<b>3 029</b>	<b>5 394</b>	<b>5 166</b>	<b>1 976</b>	<b>-</b>	<b>32 620</b>

<sup>1</sup> Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid. Det kan därför delvis skilja sig i år jämfört med vad som rapporterats samma period föregående år (se sid 23 för aktuella definitioner).

## NYCKELTAL

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Direktavkastning, %	4,4	4,5	4,8
Uthyrningsgrad, %	91,2	90,6	91,5
Överskottsgrad, %	65,5	60,4	66,7
Utfall förvaltningsfastigheter			
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,7	4,7	5,1
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,8	91,9	93,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	66,8	61,6	67,7
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm			1 342
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm			381
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	4,0	4,4
Avkastning på eget kapital, %	13,1	17,5	13,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,3	4,1
Soliditet, %	44,1	43,1	44,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,2	1,1
Belåningsgrad, %	46,6	48,0	47,3
<b>Data per aktie</b>			
Betald utdelning, kr			2,20
Aktiens totalavkastning, %			9,4
Aktiens direktavkastning, %			3,8
Förvaltningsresultat, kr	1,22	1,05	5,15
Periodens resultat, kr	2,41	2,91	9,41
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	1,16	1,10	5,18
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	1,17	0,98	4,84
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	84,40	75,46	81,01
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	82,64	74,09	79,66
Eget kapital, kr	74,60	67,90	72,19
Utestående aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier	218 403 302	218 403 302	218 403 302

## NYCKELTAL PER SEGMENT

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Summa
Antal fastigheter, st	50	41	40	18	47	12	208
Uthyrningsbar yta, tkvm	493	258	221	476	374	161	1 983
Hysesvärde, Mkr	228	76	72	143	101	33	653
Hysesintäkter, Mkr	210	67	67	134	90	18	586
Driftnetto, Mkr	149	46	52	77	55	5	384
Bokfört värde, Mkr	14 416	3 894	4 041	5 912	4 157	2 999	35 418
Uthyrningsgrad, %	92,0	97,4	93,6	93,1	90,3	66,9	91,2
Överskottsgrad, %	71,1	69,1	77,6	57,5	60,7	27,6	65,5
Direktavkastning, %	4,2	5,2	5,2	5,3	4,9	0,7	4,4
Nyuthyrning, Mkr	17	3	9	3	14	1	46
Nettouthyrning, Mkr	-4	0	1	-1	6	0	2
Investeringar, Mkr	76	16	9	107	42	64	314
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	187	90	23	109	51	36	496

# KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2019		2018		2017			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Intäkter	589	607	594	597	588	567	574	591
Driftnetto	384	412	424	396	354	367	418	391
Försäljnings- och administrationskostnader	-28	-21	-19	-27	-27	-31	-36	-29
Finansnetto	-88	-87	-89	-93	-98	-93	-107	-111
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>267</b>	<b>303</b>	<b>316</b>	<b>276</b>	<b>229</b>	<b>243</b>	<b>276</b>	<b>250</b>
Resultat från försäljning	-7	-19	-1	0	4	7	-12	-1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	496	331	302	404	581	367	386	288
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-91	-55	48	-67	1	5	15	28
<b>Resultat före skatt</b>	<b>665</b>	<b>560</b>	<b>666</b>	<b>612</b>	<b>815</b>	<b>622</b>	<b>664</b>	<b>565</b>
Skatt	-139	-167	-169	-84	-178	-129	-183	-125
<b>Periodens resultat</b>	<b>526</b>	<b>393</b>	<b>497</b>	<b>528</b>	<b>637</b>	<b>493</b>	<b>481</b>	<b>440</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2019		2018		2017			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
<b>TILLGÅNGAR</b>								
<b>Anläggningstillgångar</b>								
Immateriella tillgångar	12	11	9	9	8	9	10	11
Fastigheter	35 418	34 697	34 012	33 692	32 620	30 974	30 227	30 592
Tillgångar med nyttjanderätt	776	-	-	-	-	-	-	-
Inventarier	5	5	6	6	7	7	8	8
Andra långfristiga fordringar	4	4	12	12	12	12	12	12
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>36 216</b>	<b>34 718</b>	<b>34 040</b>	<b>33 719</b>	<b>32 647</b>	<b>31 002</b>	<b>30 257</b>	<b>30 623</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>								
Kortfristiga fordringar	302	201	205	49	259	231	247	286
Derivat	-	4	24	-	-	-	-	-
Kassa och bank	400	471	554	643	1 498	313	241	452
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>702</b>	<b>677</b>	<b>784</b>	<b>692</b>	<b>1 757</b>	<b>544</b>	<b>488</b>	<b>738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 918</b>	<b>35 394</b>	<b>34 823</b>	<b>34 411</b>	<b>34 405</b>	<b>31 546</b>	<b>30 745</b>	<b>31 360</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>16 293</b>	<b>15 767</b>	<b>15 375</b>	<b>14 877</b>	<b>14 829</b>	<b>14 192</b>	<b>13 699</b>	<b>13 218</b>
<b>Räntebärande skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut	9 307	9 204	9 226	9 249	8 999	11 078	12 431	13 198
Obligationslån (ej säkerställt)	5 988	6 082	6 082	5 800	5 600	1 950	600	600
Övriga upplåning	1 596	1 596	1 596	1 946	2 546	2 126	2 026	2 025
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>16 891</b>	<b>16 882</b>	<b>16 904</b>	<b>16 995</b>	<b>17 144</b>	<b>15 153</b>	<b>15 057</b>	<b>15 823</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>								
Avsättningar	5	5	12	12	12	12	12	12
Uppskjuten skatteskuld <sup>1</sup>	2 018	1 892	1 721	1 551	1 511	1 333	1 180	1 079
Leasingskulder	776	-	-	-	-	-	-	-
Derivat	122	34	-	147	141	171	185	367
Övriga ej räntebärande skulder	813	814	810	828	766	684	612	861
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>3 734</b>	<b>2 745</b>	<b>2 543</b>	<b>2 539</b>	<b>2 431</b>	<b>2 199</b>	<b>1 989</b>	<b>2 319</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 918</b>	<b>35 394</b>	<b>34 823</b>	<b>34 411</b>	<b>34 405</b>	<b>31 546</b>	<b>30 745</b>	<b>31 360</b>

# MODERBOLAGET

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0
Administrationskostnader	-10	-12	-34
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10</b>	<b>-12</b>	<b>-34</b>
Resultat från finansiella poster	-100	20	463
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-110</b>	<b>8</b>	<b>429</b>
Skatt på periodens resultat	23	-2	-43
<b>Periodens resultat</b>	<b>-87</b>	<b>6</b>	<b>386</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	3 018	2 507	3 018
Fordringar hos koncernföretag	19 015	16 305	18 802
Övriga fordringar	233	254	210
Likvida medel	399	1 483	470
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 665</b>	<b>20 549</b>	<b>22 500</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8 147	8 335	8 234
Långfristiga skulder	5 624	5 743	5 137
Skulder till koncernföretag	7 928	5 048	7 534
Övriga skulder	966	1 423	1 595
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 665</b>	<b>20 549</b>	<b>22 500</b>

## ÖVRIG INFORMATION

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 110 st (104).

### RISK OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under 2019. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2018 på sidorna 52-55.

### FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna rapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

### ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen). EPRA EPS, EPRA NAV samt EPRA NNNAV redovisar Kungsleden i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner.

### HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen, med undantag av IFRS 16 Leasing. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

### VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Kungsleden värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal externvärderingar av delar av beståndet.

Stockholm den 26 april 2019

Biljana Pehrsson  
Verkställande direktör

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

### VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

### NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

IFRS 16 Leasing ersatte från och med den 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. För leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder. Kungsleden börjar tillämpa IFRS 16 Leasing från och med den 1 januari 2019 och tillämpar således inte standarden retroaktivt. Jämförelsetal för 2018 har inte räknats om i enlighet med den förenklade övergångsmetoden. Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Resultaträkningen har påverkats genom att större delen av leasingkostnaderna omklassificerats från fastighetskostnader till finansnettot. Förvaltningsresultatet är därmed opåverkat av den nya standarden. För ytterligare info se sid 6.

## DEFINITIONER

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

#### Direktavkastning

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

#### Utfall

Driftnettot i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheter. Vid delårsboksut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittligt bokfört värde för fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

#### Utfall per förvaltningsområde,

storstadskoncentration, kategori, kluster samt förvaltnings- och projektfastigheter

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

#### Intjäningsförmåga

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

#### Drift- och underhållskostnad, kr per kvm

Drift- och underhållskostnad i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

#### Driftnettot

Totala intäkter minus totala fastighetskostnader.

#### Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

#### Uthyrningsgrad

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

#### Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

#### Förvaltningsresultat

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

#### Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

#### Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

#### Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

#### Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

#### Snitthyra, kr per kvm

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta

#### Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

#### Överskottsgrad

Driftnettot i förhållande till hyresintäkter.

#### Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Avkastning på eget kapital

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

#### Avkastning på totalt kapital

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

#### Belåningsgrad

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

#### Räntekostnader

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

### AKTIERELATERADE NYCKELTAL

#### Aktiens direktavkastning

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

#### Aktiens totalavkastning

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

#### Beslutad/föreslagen utdelning per aktie

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

#### Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

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

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

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

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

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

Redovisat eget kapital justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt istället för bokförd, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

#### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

#### Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie

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

#### Periodens resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

### ORDLISTA

#### Fastighetskostnader

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

#### Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

#### Kategori

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

#### Kluster

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

#### Kontraktsvärde

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

#### Projektfastigheter

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

#### Segment

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

#### Snittränta

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

#### Orealiserade värdeförändringar

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för fastigheterna jämfört med närmast föregående rapportperiod.

#### Underhåll

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

#### ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 21.

# FINANSIELL KALENDER, KONTAKTUPPGIFTER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

## KALENDARIUM 2019

Årsstämma  
**26 april**

Delårsrapport  
jan-jun 2019  
**10 juli**

Delårsrapport  
jan-sep 2019  
**23 oktober**

### Presentation av delårsrapport

Kungsleden presenterar bokslutet för investerare, kapitalförvaltare, analytiker och media den 26 april 2019 kl 08.30.

Presentationen är på engelska och sker via telefonkonferens och audiosändning på:  
[www.kungsleden.se/Q1presentation](http://www.kungsleden.se/Q1presentation)

Telefonnummer till konferensen:  
SE: +46 8 505 583 56  
UK: +44 333 300 92 69

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

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

## KONTAKT

### Huvudkontor

Warfvings 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

### Marie Mannholt

kommunikations- och marknadschef  
08-503 052 20

### KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:

