

**PRESSMEDDELANDE**  
**24 oktober 2018, kl. 07:00**

**Kungsleden (publ)**

## **Delårsrapport januari – september 2018**

### **Starkt tredje kvartal – förvaltningsresultatet ökar med 14%**

- Förvaltningsresultatet ökar med 14 procent för tredje kvartalet och för delårsperioden med 11 procent till 821 Mkr (742). Ökningen förklaras av ökade driftnetton i jämförbart bestånd, ett förbättrat finansnetto samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Nyuthyrningen ökade till 167 Mkr (153) och nettouthyrningen uppgick till 27 Mkr (61).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 288 Mkr (1 051). Värdeökningen förklaras av ökade driftnetton samt sänkta avkastningskrav. Aktuellt substansvärde ökade med 14 procent till 77,05 kr per aktie (EPRA NNAV).
- Periodens resultat ökade med 18 procent till 1 662 Mkr (1 413) motsvarande 7,61 kronor per aktie (6,77).

#### **Viktiga händelser under och efter tredje kvartalet**

- Avtal har tecknats om försäljning av elnät och anläggningar för kyla och vatten/avlopp på Finnslätten i Västerås till Mälarenergi. Försäljningspriset uppgår till drygt 30 Mkr. De överlåtna tillgångarna har låga bokförda värden och en vinst kommer att redovisas i takt med att installationerna frånträds.
- Fyra nya hyresavtal har tecknats i B26 i Västerås City. Avtalen omfattar 2 500 kvadratmeter till ett sammanlagt hyresvärde om 28 Mkr med en genomsnittlig hyra om cirka 2 500 kronor per kvadratmeter. Därmed går projektet B26 in i ett genomförandeskede.
- Kungsleden fick betyget Green Star av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och klassades som femte bästa fastighetsbolag i Europa inom hållbarhet. Från EPRA (European Public Real Estate Association) fick Kungsleden under kvartalet en bronsmärkning för att vi rapporterar på ett stort antal nyckeltal inom hållbarhet.
- Under det tredje kvartalet bekräftade Moodys betyget Ba1 med positiva utsikter för Kungsleden.

#### **Biljana Pehrsson, vd, kommenterar:**

##### **VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING MED KUNDEN I FOKUS**

Kungsledens positiva utveckling fortsatte under tredje kvartalet. Vi levererar ett förvaltningsresultat för årets nio första månader som är 11 procent högre än för samma period förra året. För tredje kvartalet blev förvaltningsresultatet 14 procent högre än motsvarande period 2017. Marknadsläget är fortsatt gynnsamt med både hög efterfrågan på

kontor och bra tempo på transaktionsmarknaden. Vårt fokus är kunderna och hur vi tillsammans kan bidra till varandras affärer.

#### KUNDEN I FOKUS – VÅRT KUNDLÖFTE

Viktiga trender, inte minst på kontorsmarknaden, är att lokalerna ska bidra till att bygga företagens varumärken, att behovet av flexibilitet ökar och att olika företags lokalbehov skiljer sig mycket åt. Små företag och start-ups vill ha flexibilitet för att snabbt kunna växla mellan större och mindre lokaler beroende hur verksamheten utvecklas. Medelstora och stora bolag vill bygga varumärke och skapa mötesplatser och satsar därför på lokaler som visualiserar bolagets identitet genom design och utformning. Ett exempel är vår största hyresgäst ABB. De lyfter särskilt fram att de vill att deras världsledande teknik ska gå att se och att lokalerna ska bidra till en känsla av stolthet inför kunderna.

Vi har under tredje kvartalet utvecklat och formulerat vårt kundlöfte för att sätta kundens behov i centrum och möta dessa trender: *”Du som är kund hos Kungsleden ska alltid känna dig välkommen. Vi ska bidra till din affär och förenkla och underlätta för dig.”*

För att kunna uppfylla detta tillhandahåller vi en stor bredd av fastigheter och lokaler och dessutom avtal med olika servicenivå.

Under tredje kvartalet har ett nytt kunderbudande tagits fram: ”Nyckelfärdiga lokaler på 3 minuter” som innebär maximal enkelhet och flexibilitet. Lansering sker under fjärde kvartalet.

#### STOR VÄRDEUTVECKLINGSPOTENTIAL I VÅRA FASTIGHETER

Vi bedömer att över hälften av våra fastigheter har en betydande värdeutvecklingspotential. Det kan handla om att hyra ut stora vakanser, som i Kista City och Gärdet/Värtahamnen, eller om att fastigheter har en hyresnivå som är väsentligt lägre än marknadshyran. Genom att modernisera samt bygga om och till kan vi realisera högre hyresintäkter, lägre vakanser, högre driftnetto och därmed högre fastighetsvärden. Ett sådant framgångsrikt värdeskapande arbete resulterar som oftast i tvåsiffriga totalavkastningar (enligt MSCIs-definition).

Projektutveckling bidrar också alltmer till Kungsledens lönsamhet. I början av oktober avslutades projektet Holar 1 i Kista City och vår hyresgäst The Studio Hotel tillträdde fastigheten. Sammantaget har vi kommit i mål med fyra av våra större projekt i år. Dessa sammantaget bidrar fullt uthyrda med 49 Mkr i årligt hyresvärde.

Vi har nu fem större projekt i genomförandeskede. Under tredje kvartalet påbörjades två byggen – dels ett nytt häkte i Östersund, dels kontorsprojektet B26 i Västerås. Dessa fem projekt beräknas färdigställas under 2019 och 2020 och har ett sammanlagt hyresvärde om 124 Mkr.

I oktober började vi också marknadsföra vårt nya kontorsprojekt Eden i Hyllie. Här kommer vi bland annat att erbjuda det senaste inom digitala lösningar, högsta servicenivå och innovativa naturinspirerade gemensamma ytor. Vi har dessutom flera nya värdeskapande projekt i pipeline.

#### FORTSATT POSITIVA UTSIKTER

Avslutningsvis kan jag konstatera att det finns en oro på världsmarknaden som kan få konsekvenser för den svenska ekonomin. Prognoserna för Sveriges ekonomi fortsätter dock tala för en god ekonomisk tillväxt i år och 2019. Det är en fortsatt stark marknad för kommersiella lokaler och Kungsleden är finansiellt stabila och står väl rustade för kommande räntehöjningar.

Stockholm, 24 Oktober 2018

*Biljana Pehrsson, vd*

#### **För mer information vänligen kontakta:**

Biljana Pehrsson, vd Kungsleden | 08-503 052 04 | biljana.pehrsson@kungsleden.se

Magnus Jacobson, ekonomi-/finansdirektör Kungsleden | 08-503 052 62 |  
magnus.jacobson@kungsleden.se

*This press release is available in English at [www.kungsleden.se/press](http://www.kungsleden.se/press)*

---

*Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 October 2018 kl. 07.00 CET.*

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