

Q4:2018

*”Ett rekordstarkt nyuthyrnings-
och omförhandlingsår”*

BILJANA PEHRSSON, VD

KUNGSLEDEN

KUNGSLEDEN BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI — 31 DECEMBER 2018

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 per den 31 december 2018, 222 fastigheter med ett sammalat bokfört värde på 34 697 Mkr.

ÅRET I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 1 124 Mkr (985). För fjärde kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 303 Mkr (243) vilket motsvarar en ökning på 25 procent. Ökningen förklaras av ökade driftnetton i jämförbart bestånd, ett förbättrat finansnetto samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Nyuthyrningen ökade till 274 Mkr (201) och nettouthyrningen ökade till 86 Mkr (69).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 619 Mkr (1 417). Värdeökningen förklaras av ökade driftnetton samt sänkta avkastningskrav. Aktuellt substansvärde ökade med 13 procent till 79,66 kr per aktie.
- Periodens resultat ökade med 8 procent till 2 055 Mkr (1 906) motsvarande 9,41 kronor per aktie (9,03).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,40 kr (2,20) per aktie vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Utbetalning av utdelningen görs kvartalsvis.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FJÄRDE KVARTALET

- 15 handels- och kontorsfastigheter i Eskilstuna har sålts under kvartalet och frånträdde i januari 2019. Försäljningspriset uppgick till cirka 700 Mkr, vilket var i linje med fastigheternas bokförda värden.
- En uthyrningsgrad om 50 procent uppnåddes i The Rotterdam District i början av december. Därmed har projektet gått in i genomförandeskede. Uthyrningsgraden för fastigheten uppgick efter ytterligare uthyrningar till 65 procent vid årsskiftet.
- Refinansiering har gjorts av säkerställda banklån om 3,2 Mdr varav 0,9 Mdr avser grönt banklån. Finansieringen har bidragit till att den genomsnittliga kapitalbindningen har förlängts med 0,9 år till 5,6 år.
- Kungsleden blev årets vinnare av Swedish Green Building Council (SGBC) Award 2018 och tilldelades priset för "Ett positivt bidrag till hållbar byggnads- och fastighetsutveckling".
- Kungsleden blev vinnare av World In Property Awards 2018 för ett omfattande hållbarhetsarbete samt fick betyget Green Star av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och klassades som femte bästa fastighetsbolag i Europa inom hållbarhet.

NYCKELTAL	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,1	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,1	91,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	67,7	67,3
Avkastning på eget kapital, %	13,7	15,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,3
Belåningsgrad, %	47,3	47,9
Periodens resultat, kr per aktie ¹	9,41	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr per aktie ¹	4,84	4,45
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie	81,01	71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie	79,66	70,65
Eget kapital, kr per aktie	72,19	64,98

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

DET STARKASTE RESULTATET PÅ TIO ÅR

2018 präglades av god ekonomisk tillväxt och en stark fastighetsmarknad med bland annat hög efterfrågan på kommersiella lokaler och låga räntor. Detta har, ihop med att vi äger fastigheter i eftertraktade lägen och utmärkta insatser från våra medarbetare, resulterat i det starkaste resultatet på tio år. Resultat efter skatt blev 2 055 Mkr (1 906) och förvaltningsresultatet 1 124 Mkr (985).

Förbättringen är främst ett resultat av framgångsrik uthyrning, omförhandling och projektgenomförande. Fastighetsportföljen har visat god potential avseende hyror, uthyrnings- och överskottsgrad och utvecklingsprojekten bidrar med en initial avkastning på över 6 procent. Sänkta kostnader för finansiering och administration bidrar också.

REKORDSTARK UTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

Fokus inom förvaltningen har varit att öka kundnöjdheten, vässa kunderbjudandena och utveckla klustren till attraktiva, hållbara och berikande platser. I Finnsletten i Västerås pågår ett vitaliserande samarbete med ABB och andra hyresgäster för att på sikt skapa en fossilfri stadsmiljö för samverkan inom forskning, utbildning, innovation och produktion. I Danderyd har bland annat utemiljöerna förnyats och i Västerås City och Stockholm City Öst pågår de nydanande förädlingsprojekten B26 och Rotterdam District med helt nya kunderbjudanden, som exempel.

2018 var ett rekordstarkt nyuthyrnings- och omförhandlingsår. Vi skrev 378 nya hyresavtal till ett värde av 274 Mkr (201). Av dessa var 103 gröna. Nettouthyrningen blev 86 Mkr (69). Under fjärde kvartalet skrevs nya hyresavtal till ett hyresvärde av 107 Mkr. Vi har omförhandlat hyresavtal till ett värde av 252 Mkr (169). I genomsnitt ökade hyran med 14 procent till 288 Mkr.

Uthyrning av vårt nya koncept "Nyckelfärdiga lokaler på 3 minuter" har påbörjats. Mer information finns på vår hemsida www.kungsleden.se.

PROJEKT BÖRJAR LEVERERA

Även fastighetsutveckling och projekt har gått mycket bra. Fyra större projekt blev klara 2018: kontorshuset Enen i Södertälje, trampolinparken Jump i Umeå, shoppingkvarteret Tegnér i Växjö och Studio Hotel i Kista. Vi har investerat 427 Mkr i dessa som fullt uthyrda bidrar med 49 Mkr i hyresvärde.

Vi har nu fem större projekt i genomförande. Under tredje och fjärde kvartalet påbörjades tre byggen – ett häkte i Östersund, kontorsprojekten B26 i Västerås och Rotterdam District i Värtahallen i Stockholm. Sedan tidigare pågår även utveckling av Blästern i Hagastaden i Stockholm. Dessa projekt har ett sammanlagt hyresvärde om 185 Mkr.

I oktober började vi också marknadsföra det nya Well-certifierade kontorsprojekt Eden i Hyllie och flera andra intressanta och lönsamma projekt finns i pipeline.

OPTIMERING AV BESTÄNDET

Under året har vi förvärvat flera attraktiva fastigheter. I Göteborg skapades ett modernt kontorskluster när vi köpte centralt belägna fastigheter för 1 miljard kronor. I Malmö förvärvade vi prestigefastigheten STUDIO för ungefär lika mycket.



Avyttringar är också en del av optimeringen då vårt mål är ett bestånd med god framtidspotential. Under året sålde vi våra fastigheter i Eskilstuna, Enköping och Katrineholm och lämnade därmed dessa städer.

STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING

Den finansiella ställningen har stärkts under året. Vi har sänkt belåningsgraden, förlängt kapital- och räntebindningen samt ökat räntetäckningsgraden från 3,3 till 4,1. Samtidigt har snitträntekostnaden sänkts, icke-säkerställda obligationslån och långa realkrediter har ökat och traditionella banklån har minskat. Andelen ej pantsatta fastigheter har ökat till över 30 procent. Kungsleden står finansiellt stabilt och förväntade räntehöjningar skulle inte ändra på det.

MILJÖCERTIFIERINGAR PRIORITERAT

Att klimatförändringarna får allt större inverkan på samhället undgår ingen. På Kungsleden är hållbarhetsfrågorna prioriterade och integrerade i verksamheten. Vårt mål för miljöcertifiering har justerats upp – hela beståndet ska vara certifierat vid utgången av 2025. Jag är stolt över att vi under året fått flera utnämningar, bland annat Green Star av den globala hållbarhetsorganisationen GRESB samt vinnare av Swedish Green Building Council Award 2018.

VÄL RUSTADE I EN FORTSATT GOD MARKNAD

Allt fler ekonomiska bedömare menar att konjunkturtoppen är passerad och att ett oroligare marknadsläge väntar, med lägre ekonomisk tillväxt, både globalt och i Sverige. Vi ser dock ännu inga tecken på avmattning på kontorsmarknaden i Sveriges största städer; vi har en fortsatt god uthyrnings pipeline. Kungsleden står väl rustat och jag känner mig trygg med att vi har en god motståndskraft med fastigheter och kunderbjudanden som efterfrågas i såväl hög- som lågkonjunktur.

Stockholm, 14 februari 2019

Biljana Pehrsson, vd

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	12 månader		Kvartal	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Intäkter				
Hyresintäkter	2 377	2 319	604	567
Övriga intäkter	8	4	3	0
Totala intäkter	2 385	2 323	607	567
Fastighetskostnader				
Drift	-460	-445	-115	-110
Underhåll	-81	-76	-16	-19
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	-148	-146	-37	-37
Fastighetsadministration	-110	-118	-27	-35
Totala fastighetskostnader	-800	-785	-195	-200
DRIFTNETTO	1 586	1 538	412	367
Försäljnings- och administrationskostnader	-95	-120	-21	-31
Finansnetto				
Finansiella intäkter	1	1	0	0
Räntekostnader	-316	-398	-72	-85
Övriga finansiella kostnader	-52	-36	-15	-8
Totalt finansnetto	-366	-433	-87	-93
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 124	985	303	243
Värdeförändringar				
Fastigheter	1 603	1 411	312	374
Räntederivat	-73	85	-55	5
Totala värdeförändringar	1 529	1 496	257	379
RESULTAT FÖRE SKATT	2 653	2 481	560	622
Skatt				
Aktuell skatt	-2	0	-1	0
Uppskjuten skatt	-596	-575	-166	-129
Total skatt	-598	-575	-167	-129
PERIODENS RESULTAT	2 055	1 906	393	493
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	1	0	1
PERIODENS TOTALRESULTAT	2 055	1 907	393	494
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE¹	9,41	9,03	1,80	2,21

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

RESULTATANALYS JANUARI-DECEMBER 2018

INTÄKTER

Totala intäkter ökade med 62 Mkr till 2 385 (2 323).

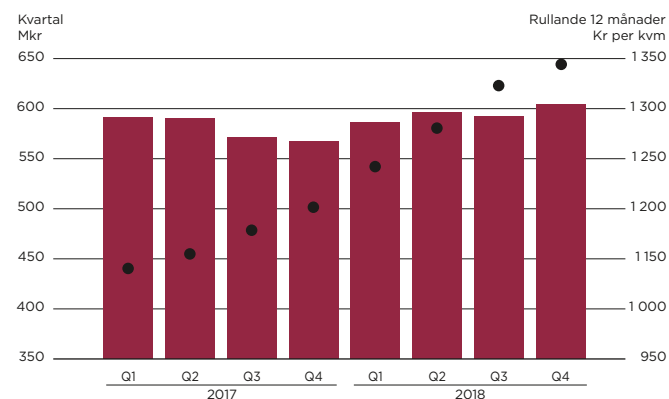
I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade totala intäkter med 92 Mkr, och hyresintäkterna med 87 Mkr jämfört med föregående år till följd av nyuthyrning, omförhandling och index. Ökningen av hyresintäkter motsvarar 4,4 procent exklusive engångsintäkter vilka utgjordes av förtida avflytt under 2018, samt hyresgarantier 2017. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 115 Mkr, samt från tomställen av projektfastigheter till 3 Mkr. Bortfallet har delvis kompenseras av tillkommande hyresintäkter från tillträdade fastigheter om 90 Mkr.

HYRESINTÄKTER Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	2 112	2 025
Förvärvade fastigheter	122	32
Projektfastigheter	101	104
Sålda fastigheter	43	158
Hyresintäkter	2 377	2 319

Hyresintäkten per kvadratmeter i förvaltningsbeståndet fortsatte att öka under det fjärde kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 342 kr jämfört med 1 153 kr för ett år sedan. Ökningen är ett resultat av dels ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling, dels av en ökad andel kontorsfastigheter i storstadsregioner som har högre hyresnivåer.

HYRESINTÄKTER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Kontor	1 647	1 531
Industri/Lager	862	725
Handel	1 267	1 073
Genomsnitt	1 342	1 153

HYRESINTÄKTER PER KVARTAL - SAMTLIGA FASTIGHETER KR PER KVM - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



■ Mkr per kvartal ● Kr per kvm, rullande 12 månader

FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader uppgick till 800 Mkr (785).

Ökningen är hänförlig till jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter och förklaras främst av väder- och temperaturrelaterade kostnader, samt elskatt vilken vidaredebiteras hyresgäster. Nettoeffekten av bortfall av kostnader från sålda fastigheter och tillkommande kostnader för tillträdade fastigheter samt projektfastigheter tar beloppsmässigt ut varandra.

FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	709	694
Förvärvade fastigheter	28	8
Projektfastigheter	55	49
Sålda fastigheter	8	35
Fastighetskostnader	800	785

På rullande tolv månaders basis ökade fastighetskostnaden för förvaltningsfastigheter till 381 kr per kvm jämfört med 331 kr för ett år sedan. Ökningen förklaras främst av snöröjningskostnader under första kvartalet, men även av ökade kostnader för fjärrkyla och el till kylmaskiner under det tredje kvartalet till följd av en ovanligt varm sommar.

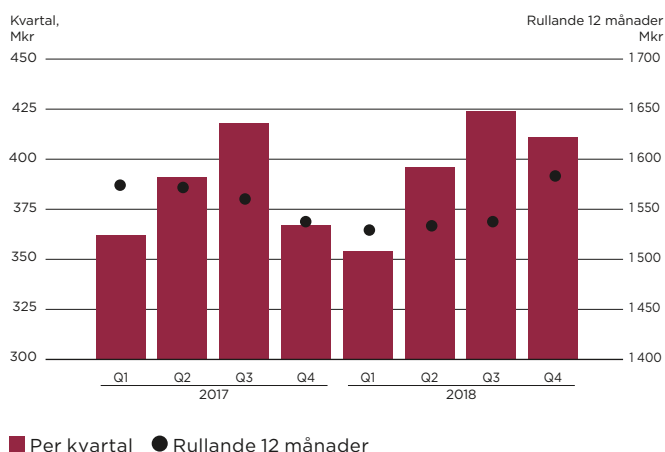
FASTIGHETSKOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2018 jan-dec			
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Totalt
Drift	252	170	182	219
Underhåll	45	25	54	38
Tomträtt och fastighetsskatt	103	22	68	72
Direkta fastighetskostnader	400	218	304	329
Fastighetsadministration	52	51	54	52
Summa	452	269	358	381

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

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 48 Mkr till 1 586 Mkr (1 538) under 2018. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 77 Mkr – en förbättring med 5,9 procent exklusive engångsintäkter, vilket förklaras av ökade hyresintäkter. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter var 89 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdna fastigheter var 70 Mkr, dvs en nettominusning om 19 Mkr. För projektfastigheter minskade driftnettot med 10 Mkr på grund av tomställan av ytor.

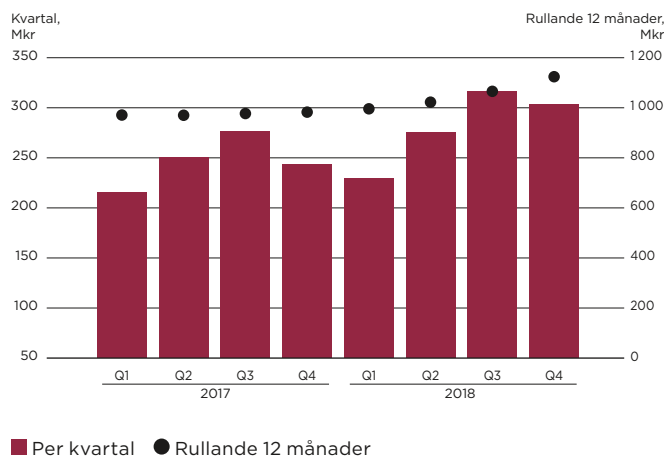
DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 124 Mkr (985) vilket motsvarar en ökning på 14 procent. Resultatökningen förklaras både av ökade driftnetton i jämförbart bestånd, ett förbättrat finansnetto samt minskade försäljnings- och administrationskostnader. För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 303 Mkr (243) vilket motsvarar en ökning med 25 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



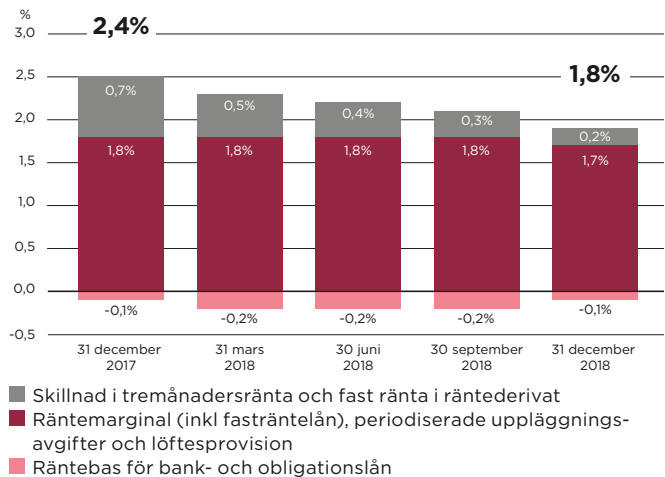
FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 95 Mkr (120). Minskningen om 25 Mkr förklaras delvis av att föregående år belastades med kostnader hänförliga till införandet av outsourcing av den ekonomiska administrationen om 10 Mkr. Resterande del av kostnadsminskningen beror på effektiviserings- och besparingsåtgärder.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -366 Mkr (-433). 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. Snitträntan har fortsatt att sjunka under det fjärde kvartalet efter refinansiering av ett säkerställt banklån och uppgick till 1,8 procent i slutet av året mot 2,4 procent vid årets ingång. Refinansieringen medförde att övriga finansiella kostnader ökade tillfälligt då balanserade uppläggningsavgifter på ursprungligt lån kostnadsfördes.

SNITTRÄNTA PER KVARTAL¹



1. Efter avtalad finansiering med utbetalning under 2019.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 1 619 Mkr (1 417) under året, vilket motsvarar 5,2 procent. Värdeuppgången förklaras av förbättrade hyresintäkter och driftnetton samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 33 punkter varav 6 punkter i fjärde kvartalet. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,5 procent. Erhållna avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdna fastigheter innebar en positiv orealiserad värdeförändring på 59 Mkr. De realiserade värdeförändringarna uppgick för 2018 till -16 Mkr (-6).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringen på finansiella instrument har sedan årets ingång varit negativ om -73 Mkr (85) som en konsekvens av att räntor på längre löptider fallit.

SKATT

Total skattekostnad uppgick till 598 Mkr (575) varav 2 Mkr (0) avser aktuell skatt. 76 Mkr av årets skattekostnad avser försäljningar av fastigheter där skattekostnad och lämnade avdrag för uppskjuten skatt översteg det belopp som var avsatt för uppskjuten skatt. Därtill har uppskjuten skatt på fastigheter från tidigare förvärv kostnadsförts om 62 Mkr.

I juni beslutade Riksdagen om en sänkning av den svenska bolagsskattesatsen i två steg från 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. Detta har påverkat avsättningen för uppskjuten skatt positivt med 128 Mkr, varav 8 Mkr redovisats i fjärde kvartalet.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden fortsatt bra intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheterna.

I tabellerna nedan visas de förvaltningsfastigheter som ägdes vid periodens utgång samt tillhörande nyckeltal (projektfastigheter ingår inte). Fastigheter som köpts men ej tillträtts ingår inte. Fastigheter som sålts men ej frånträtts ingår. Inga framtida händelser avseende till exempel in- och utflyttningar och investeringar har beaktats i siffrorna. Tabellerna syftar till att ge en bild av aktuell fastighetsportföljs underliggande intjäningsförmåga men är inte en prognos. För information om projektfastigheter se sidan 16.

FRÅNTRÄDEN - GENOMFÖRDA OCH BERÄKNADE

Fastigheterna Brännaren 8 i Malmö och Rausgård 22 i Helsingborg frånträdde i april, fastigheten Lövköjan 10 i Katrineholm i juni, fastigheten Stenvreten 4:1 i Enköping frånträdde i augusti, och en del av Aspgården 18 i Umeå frånträdde i december. Stiernhelm 7 i Mölndal beräknas frånträdas i första kvartalet 2019 och resterande del av fastigheten Aspgården 18 i Umeå kommer att frånträdas när detaljplan vunnit laga kraft, vilket i nuläget beräknas kunna bli under 2019. Fastigheterna Effekten 6 och 7 samt del av Finnslätten 1 såldes under tredje kvartalet och beräknas frånträdas tidigast 2020. I november såldes hela Eskilstuna beståndet och dessa 15 fastigheter frånträdde i januari 2019.

TILLTRÄDEN - GENOMFÖRDA OCH BERÄKNADE

Fastigheterna Gladan 5, 6 och 7 på Kungsholmen i Stockholm som köptes i december 2017 tillträdde i februari 2018. Fastigheten Tyfonen 1 (STUDIO) i Malmö som förvärvades under första kvartalet 2018 tillträdde i maj. En av fastigheterna som köptes i Göteborg under första kvartalet 2018 (Kallebäck 2:11) tillträdde i januari 2019.

BOKFÖRT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, PER KATEGORI



- Kontor 73%
- Industri/Lager 15%
- Handel 6%
- Övrigt 6%

BOKFÖRT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, PER GEOGRAFI



- Stockholm 45%
- Göteborg 10%
- Malmö 13%
- Västerås 18%
- Regionstäder och övrigt 14%

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER GEOGRAFI	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Summa förvaltningsfastigheter
Antal fastigheter, st ¹	50	41	41	18	58	208
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	493	255	226	505	426	1 904
Hysesvärde, Mkr ¹	873	248	281	568	440	2 410
Hysesintäkter, Mkr ¹	803	238	267	536	397	2 241
Driftnetto, Mkr	567	162	195	339	265	1 528
Bokfört värde, Mkr ¹	14 153	3 225	4 048	5 821	4 554	31 800
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	92,0	96,2	95,1	94,3	90,0	93,0
Överskottsgrad, %	70,2	67,6	70,1	63,0	65,9	67,5
Direktavkastning, %	4,0	5,0	4,8	5,8	5,8	4,8
Hysesintäkt, kr per kvm ¹	1 850	1 031	1 325	1 216	1 105	1 345

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KATEGORI	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ²
Antal Fastigheter, st ¹	99	67	31	11	208	17	1
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	1 055	615	148	85	1 904	81	13
Hysesvärde, Mkr ¹	1 599	518	172	120	2 410	95	34
Hysesintäkter, Mkr ¹	1 475	497	159	110	2 241	79	34
Driftnetto, Mkr	1 006	319	110	93	1 528	36	29
Bokfört värde, Mkr ¹	23 056	4 919	1 916	1 909	31 800	778	635
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	92,2	95,8	92,4	91,6	93,0	-	98,0
Överskottsgrad, %	67,9	64,5	68,9	71,4	67,5	-	87,0
Direktavkastning, %	4,4	6,5	5,7	4,9	4,8	4,6	4,6
Hysesintäkt, kr per kvm ¹	1 625	889	1 233	1 547	1 345	-	-

1. Per balansdagen.
2. Ingår ej i summan.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - I SAMMANDRAG

Mkr	12 månader		Kvartal	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
RÖRELSEN				
Förvaltningsresultat	1 124	985	303	243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	1	-3	-4
Betald skatt	0	0	-1	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 131	986	298	239
Förändringar i rörelsekapital	-4	-131	95	67
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	1 127	855	393	306
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 300	-925	-494	-381
Förvärv av fastigheter	-1 836	-790	-	-
Försäljning av fastigheter	1 005	1 709	152	60
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	0	0	0	0
Finansiella tillgångar, netto	-206	-397	8	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 337	-403	-334	-330
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	-	1 599	-	-
Utdelning	-360	-437	-120	-
Amortering av lån	-3 602	-4 302	-23	-2 332
Upptagna lån	5 330	2 944	-	2 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 368	-196	-143	96
PERIODENS KASSAFLÖDE	158	256	-83	72
Likvida medel vid periodens början	313	57	554	241
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	471	313	471	313

KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Under perioden uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 1 127 Mkr.

I befintliga fastigheter och projekt har det under året investerats 1 300 Mkr.

Köpeskilling om sammanlagt 1 836 Mkr erlades vid tillträdet av kontorsfastigheterna Gladan 5, 6 och 7 på Kungsholmen och del av kvarteret Tändsticken i Göteborg under det första kvartalet samt tillträdet av projekt Studio under det andra kvartalet.

Köpeskilling för försäljning av fastigheten Skiftinge 1:3 erhöles om 19 Mkr under det första kvartalet samt köpeskilling vid frånträdet av Rausgård 22 och Lövkojan 10 under det andra kvartalet om sammanlagt 633 Mkr. Under det tredje kvartalet erhöles köpeskilling vid frånträdet av Stenvreten 4:1 om 201 Mkr. Under det fjärde kvartalet erhöles köpeskilling om 150 Mkr avseende försäljning av del av Aspgrändan 18 i Umeå.

Utdelning till aktieägarna har erlagts med 360 Mkr vilket avser tre fjärdedelar av den beslutade utdelningen för verksamhetsåret 2017.

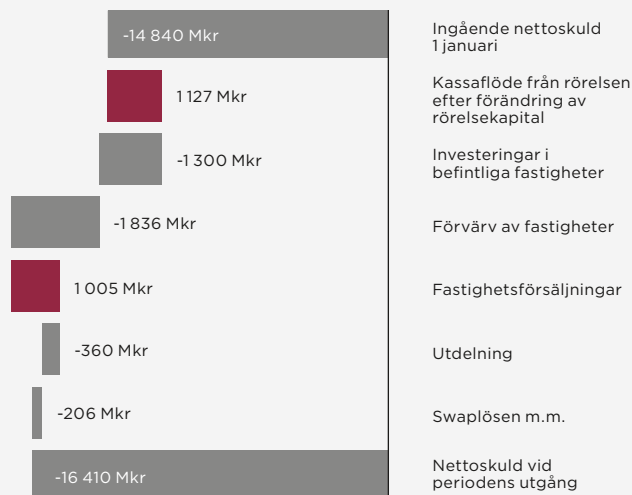
Ränteswappar har återköpts genom erläggande av betalning motsvarande aktuellt undervärde med sammanlagt 214 Mkr under perioden. Därutöver har en revers återbetalats.

Upplåning under året innebar att de räntebärande skulderna steg med 1 728 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank ökade med 158 Mkr steg nettoskulden med 1 570 Mkr.

Trots ökningen av nettoskulden reducerades belåningsgraden från 47,9 procent vid årets början till 47,3 procent på grund av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen.

De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 137 Mkr (1 458) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI-DECEMBER 2018



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	11	9
Fastigheter	34 697	30 974
Inventarier	5	7
Andra långfristiga fordringar	4	12
Summa anläggningstillgångar	34 718	31 002
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	201	231
Derivat	4	-
Kassa och bank	471	313
Summa omsättningstillgångar	677	544
SUMMA TILLGÅNGAR	35 394	31 546
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15 767	14 192
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 204	10 150
Övriga räntebärande skulder	6 246	3 096
Derivat	34	171
Uppskjuten skatteskuld	1 892	1 333
Avsättningar	5	12
Summa långfristiga skulder	17 381	14 762
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	927
Övriga räntebärande skulder	1 432	980
Övriga skulder	814	684
Summa kortfristiga skulder	2 246	2 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 394	31 546

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	14 192	11 123
Utdelning	-480	-437
Nyemission	-	1 599
Periodens totalresultat	2 055	1 907
Eget kapital vid periodens utgång	15 767	14 192

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Jämfört med årets ingång har fastighetsvärdet ökat med 3 723 Mkr vilket beror på tillträdde förvärv som skett till ett värde av 1 836 Mkr, investeringar på 1 300 Mkr samt realiserade värdeförändringar på 1 619 Mkr. Fastigheter till ett värde av 1 032 Mkr har frånträts under perioden.

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december till 15 767 Mkr jämfört med 14 192 Mkr vid årets början, vilket motsvarar 72,19 kr per aktie (64,98). Soliditeten var 44,5 procent jämfört med 45,0 procent vid årets början. Under året betalades utdelning till aktieägarna om 360 Mkr.

HÅLLBARHET

Hållbarhet är integrerat i Kungsledens verksamhet och vi samarbetar aktivt med kunder och leverantörer i dessa frågor. Hållbarhetsarbetet är målstyrt och de mest centrala målen är miljörelaterade; de avser gröna hyresavtal, energibesparingar och miljöcertifieringar. Under 2018 tecknades 103 nya gröna hyresavtal, vilket var i linje med målet. Energibesparingarna nådde målet om 3 procent trots en ovanligt varm sommar. Vid årets slut var 17 procent av beståndet miljöcertifierat.

CERTIFIERADE FASTIGHETER SKAPAR VÄRDE

Efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter ökar. De bedöms attrahera större, etablerade hyresgäster och påverkar värderingen positivt. Kungsledens mål är att hälften av beståndet, baserat på bokfört värde, ska vara miljöcertifierat enligt LEED senast 2020 och att hela beståndet ska vara certifierat till 2025. Arbetet med certifiering av befintligt bestånd fortgick enligt plan under fjärde kvartalet och per den 31 december 2018 var 17 procent av fastighetsvärdet miljöcertifierat.

Uppgifter för ytterligare fyra fastigheter som förväntas klara LEED Guld-nivå skickades in till U.S. Green Building Council under kvartalet. Besked väntas under första kvartalet 2019. Om dessa fastigheter godkänns ökar andelen certifierade fastigheter till 27 procent.

GRÖNA HYRESAVTAL MINSKAR KLIMATPÅVERKAN OCH KOSTNADER

För Kungsleden är gröna hyresavtal en naturlig del av kunderbjudandet. Att samverka med hyresgästerna för att minska både klimatpåverkan och resursförbrukning är prioriterat. De gröna avtalen innehåller åtaganden för att främja lokalens miljöprestanda – bland annat åtgärder inom energi, inomhusklimat, materialval och källsortering. Under fjärde kvartalet tecknades 29 gröna avtal.

Målet för helåret 2018 var 100 nya gröna avtal och utfallet blev 103.

FORTSATT ENERGIOPTIMERING

Kungsleden arbetar systematiskt med energieffektiviseringar både i utvecklingsprojekt och löpande förvaltning. Målet är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Energianvändningen i jämförbart bestånd minskade ackumulerat under året med 3,2 procent jämfört med föregående år för identiskt bestånd. Det motsvarar en kostnadsbesparing om cirka 4,5 Mkr. Energibesparingen nådde målet trots att den ovanligt varma sommaren medförde ökade kostnader för fjärrkyla och el till kylmaskiner.

MÅL OCH UTFALL INOM HÅLLBARHET

MÅLOMRÅDE	MÅL	UTFALL JANUARI-DECEMBER 2018
LEED-CERTIFIERING	50 % Hälften av beståndet (baserat på bokfört värde) ska vara certifierat enligt LEED före utgången av 2020. Alla fastigheter ska vara certifierade före utgången av 2025.	17 % av fastighetsvärdet miljöcertifierat per 31 december 2018.
GRÖN FINANSIERING	Bolaget strävar efter att på lång sikt finansiera alla gröna tillgångar med gröna obligationer eller gröna banklån.	21 % av avtalad finansiering utgörs av gröna obligationer och gröna banklån
GRÖNA HYRESAVTAL	100 st Minst 100 nya gröna hyresavtal ska tecknas under 2018.	103 st gröna hyresavtal tecknades under perioden jan-dec 2018.
ENERGIFÖRBRUKNING	-3 % Energianvändningen ska minska med 20 procent, eller 3 procent per år 2014-2020.	-3,2 % lägre energiförbrukning under 2018, jämfört med samma period föregående år.

KUNGSLEDEN RANKAS SOM GREEN STAR

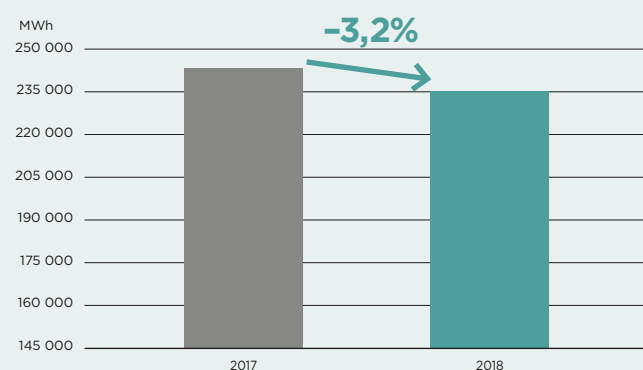
Kungsleden fick flera utmärkelser inom hållbarhet under 2018, som visar att hållbarhetsarbetet lever upp till investerarnas högt ställda förväntningar.

- Rankningen Green Star av den globala organisationen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).
- Utsedda av GRESB till femte bästa bolag i Europa inom hållbarhetsarbete i kategorin för bolag med diversifierad fastighetsportfölj.
- En bronsmärkning från EPRA (European Public Real Estate Association) för att vi rapporterat på ett stort antal nyckeltal inom hållbarhet.
- Vinnare av Swedish Green Building Council Award 2018.

VISSELBLÅSARSYSTEM LANSERAT

Under fjärde kvartalet införde Kungsleden ett nytt visseblåsar-system för att möjliggöra anonym anmälan av incidenter och oegentligheter. En utbildning om affärsetik hölls för alla medarbetare inklusive ledning och styrelse. Utbildningen omfattade interna riktlinjer och policier kring affärsetik samt rutinerna för visseblåsningssystemet.

ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND



SEGMENTSRAPPORT

I segmentsrapporten specificeras först resultatposterna samt där-
efter bokfört värde på fastigheterna efter indelning i förvaltnings-
fastigheter och projektfastigheter. En ytterligare uppdelning
sker för förvaltningsfastigheterna där siffrorna delas upp efter geo-
grafisk indelning.

I segmentet Projektfastigheter återfinns de fastigheter där
betydande ytor är tomställda för ny-, till- eller ombyggnation

och därför inte har jämförbara hyresintäkter och driftkostnader.
Vilka fastigheter som ingår i denna kategori varierar över tid.

I tabellen nedan är det därför delvis olika fastigheter för peri-
oden i år jämfört med samma period föregående år (se sid 26 för
aktuella definitioner).

JAN-DEC 2018

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	832	236	258	540	438	82	-	2 385
Fastighetskostnader	-252	-77	-78	-200	-141	-50	-	-800
Driftnetto	580	159	179	339	296	32	-	1 586
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-95	-95
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-366	-366
Förvaltningsresultat	580	159	179	339	296	32	-461	1 124
Värdeförändringar tillgångar								
Fastigheter	816	118	107	449	111	18	-16	1 603
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-73	-73
Resultat före skatt	1 396	276	287	788	408	50	-551	2 653
Skatt	-	-	-	-	-	-	-598	-598
Periodens resultat	1 396	276	287	788	408	50	-1 149	2 055
Bokfört värde fastigheter	14 153	3 225	4 048	5 821	4 554	2 897	-	34 697

JAN-DEC 2017

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	773	212	224	516	511	86	-	2 323
Fastighetskostnader	-239	-69	-72	-193	-160	-51	-	-785
Driftnetto	534	143	152	323	351	35	-	1 538
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-120	-120
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-433	-433
Förvaltningsresultat	534	143	152	323	351	35	-553	985
Värdeförändringar tillgångar								
Fastigheter	702	149	103	125	58	280	-6	1 411
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	85	85
Resultat före skatt	1 235	293	255	448	409	315	-475	2 481
Skatt	-	-	-	-	-	-	-575	-575
Periodens resultat	1 235	293	255	448	409	315	-1 049	1 906
Bokfört värde fastigheter	13 026	2 598	3 010	5 252	5 036	2 052	-	30 974

FASTIGHETSBESTÅNDET

85 procent av Kungslidens verksamhet, inklusive fastighetsutveckling och investeringsprojekt, är koncentrerad till de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna, Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Per den 31 december 2018 ägde Kungsliden 222 fastigheter med ett bokfört värde om 34 697 Mkr. Året som gick visade på fortsatt stigande hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandling samt en nettouthyrning om 86 Mkr. Fastighetsportföljens värde ökade med 1 619 Mkr under samma period.

FASTIGHETSMARKNADEN

Förutsättningarna för den kommersiella fastighetsmarknaden var fortsatt goda under fjärde kvartalet 2018. Tillväxten i svensk ekonomi saktade dock in något 2018 och bedöms enligt Newsec nå 2,2 procent (2,7) för helåret. Den globala osäkerheten, till följd av bland annat Brexit och handelskonflikt mellan USA och Kina, håller tillbaka tillväxten globalt något, vilket på sikt påverkar ett utlandsberoende land som Sverige.

Särskilt för kontorsfastigheter blev 2018 sammantaget ett mycket starkt år med sjunkande vakansgrader, hög investeringsvilja och stark hyresutveckling. De större städerna i Sverige är mest intressanta och Newsec ser en nedåtgående trend avseende både vakansgrad och yield i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Den låga vakansgraden i Stockholm CBD har fortsatt bidra till ökad efterfrågan utanför tullarna. Newsec bedömer att denna trend kommer att bestå.

I Göteborg är bristen på kontorsfastigheter inte lika stor och tillväxten är därmed mer balanserad. Newsec uppmätte en vakansgrad om 4 procent i mitten av 2018.

Transaktionsvolymen för helåret 2018 uppgick till 153 miljarder kronor, vilket är ungefär i paritet med 2017, medan december hade något lägre volym än året före (21,5 jämfört med 29,9 miljarder kronor). 42 procent avsåg fastigheter i Stockholm och 23 procent var kontor.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN - TOTALA BESTÅNDET

FASTIGHETSINNEHAV Mkr	2018-12-31				
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkm	Bokfört värde	Ek.uth. grad, %	Hyresvärde ¹
Förvaltningsfastigheter	208	1 904	31 800	93,1	2 494
Projektfastigheter	14	151	2 897	63,8	128
Totalt fastighetsinnehav	222	2 055	34 697	91,5	2 622

1. Rullande 12 månader.

Värdeutveckling

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 619 Mkr för perioden varav de största värdeuppgångarna har skett i Stockholm och Västerås. Den totala värdeuppgången sedan årets ingång uppgår till 5,2 procent.

Förvärv och avyttringar

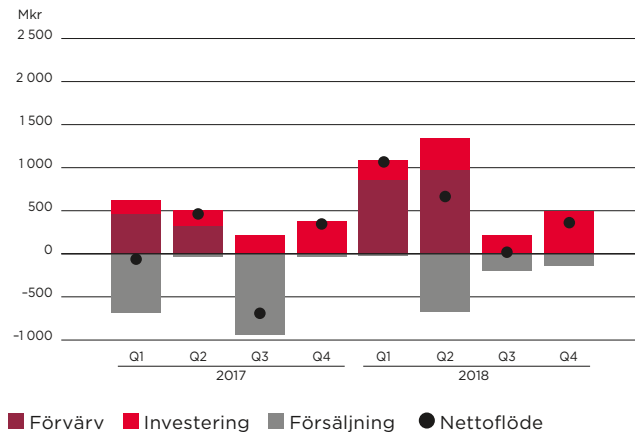
I tabellen till höger visas en förteckning över samtliga avtal om förvärv och avyttringar som tecknades under 2018. Under fjärde kvartalet tecknades avtal om försäljning av hela Eskilstunabeståndet bestående av 14 fastigheter och en tomträtt (med frånträde 7 januari 2019). Inga fastigheter förvärvades under kvartalet.

FASTIGHETSFÖRÄRV JAN-DEC 2018	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Gladan 5	Stockholm	Kontor	4 157
Gladan 6	Stockholm	Kontor	4 233
Gladan 7	Stockholm	Kontor	2 886
Kallebäck 2:7 (Tändstickan del 1)	Göteborg	Kontor	5 605
Kallebäck 2:9 (Tändstickan del 1)	Göteborg	Övrigt	11 600 ¹
Kallebäck 2:11 (Tändstickan del 2)	Göteborg	Kontor	12 669
Tyfonen 1 (STUDIO)	Malmö	Kontor	17 574

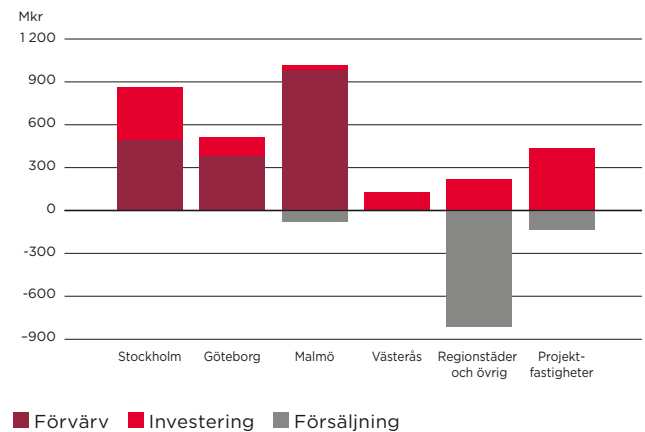
1. Ingår ej i uthyrningsbar yta.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-DEC 2018	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Skiftinge 1:3	Eskilstuna	Mark	n/a
Brännaren 8	Malmö	Kontor	5 396
Rausgård 22	Helsingborg	Industri/Lager	62 292
Lövkojan 10	Katrineholm	Handel	8 524
Stenvreten 4:1	Enköping	Industri/Lager	46 699
Aspgården 18	Umeå	Industri/Lager	11 373
Eskilshem 1:9	Eskilstuna	Kontor	3 746
Vipan 16	Eskilstuna	Handel	5 901
Vipan 17	Eskilstuna	Kontor	11 600
Verkmästaren 3	Eskilstuna	Övrigt	2 808
Verkmästaren 4	Eskilstuna	Kontor	4 476
Verkmästaren 8	Eskilstuna	Kontor	3 406
Visheten 14	Eskilstuna	Kontor	3 083
Visheten 15	Eskilstuna	Handel	3 998
Vårblomman 11	Eskilstuna	Handel	1 997
Vårblomman 8	Eskilstuna	Handel	3 496
Vårblomman 12	Eskilstuna	Kontor	3 630
Valpen 1	Eskilstuna	Kontor	10 360
Löddret 4	Eskilstuna	Industri/Lager	5 874
Speditören 1	Eskilstuna	Handel	7 161
Torlunda 1:80	Eskilstuna	Handel	9 462
Del av Stiernhielm 7	Göteborg	Kontor	n/a
Del av Aspgården 18	Umeå	Kontor	n/a
Effekten 6	Västerås	Industri/Lager	n/a
Effekten 7	Västerås	Industri/Lager	n/a

NETTOINVESTERINGAR PER KVARTAL



NETTOINVESTERINGAR PER SEGMENT JAN-DEC 2018



Från- och tillträden

Del av fastigheten Aspgården 18 i Umeå frånträdde under fjärde kvartalet. Ingen fastighet tillträdde under kvartalet.

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

FASTIGHETS- UTVECKLING, JAN-DEC 2018 Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	28 501	2 473	30 974
Tillträdde förvärv	1 836	0	1 836
Investeringar	869	431	1 300
Frånträdde avyttringar	-893	-139	-1 032
Orealiserade värdeförändringar	1 487	132	1 619
Fastigheter vid periodens utgång	31 800	2 897	34 697

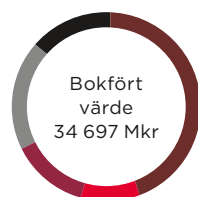
Efter frånträden av de fastigheter som avyttrats till och med 31 december 2018 äger Kungsliden fastigheter i de fyra prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås samt därutöver 17 kommuner.

FASTIGHETS- VÄRDE PER KATEGORI



- Kontor 73%
- Industri/Lager 15%
- Handel 6%
- Övrigt 6%

FASTIGHETS- VÄRDE PER GEOGRAFI



- Stockholm 47%
- Göteborg 9%
- Malmö 12%
- Västerås 17%
- Regionstäder och övrigt 15%

UTHYRNING

Under helåret 2018 har Kungsliden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om cirka 274 Mkr (201) varav fastigheter i kluster bidrog med 216 Mkr (137) och övriga fastigheter med 59 Mkr (64). De nytecknade hyresavtalen har som regel en högre kallhyra per kvm än tidigare avtal.

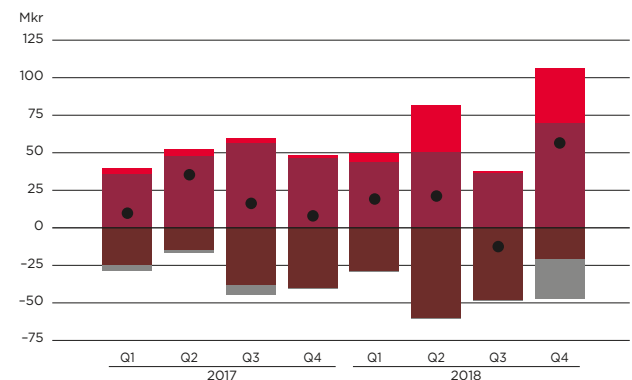
103 av de nytecknade hyresavtalen under året är så kallade gröna hyresavtal som innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

Nettouthyrningen för året uppgick till 86 Mkr (69), varav kluster 80 Mkr (59) och övriga 6 Mkr (10). 60 Mkr av nettouthyrningen är hänförlig till Stockholm.



* Eskilstuna är frånträtt under januari 2019.

NETTOUTHYRNING PER KVARTAL



- Nyuthyrning Projektfastigheter
- Nyuthyrning Förvaltningsfastigheter
- Uppsägning Förvaltningsfastigheter
- Uppsägning Projektfastigheter
- Nettouthyrning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fjärde kvartalet präglades av fortsatt goda förutsättningar på marknaden med bra efterfrågan på funktionella lokaler i Kungsledens lägen. Detta har i kombination med verksamhetens kundfokus bidragit till ökade hyresvärden i omförhandlade hyresavtal om i snitt 14 procent. Driftnettot steg med 77 Mkr eller 5,9 procent i jämförbart bestånd.

70 PROCENT AV FASTIGHETSVÄRDET I TOLV KLUSTER

70 procent av förvaltningsfastigheternas bokförda värde återfinns i något av våra tolv kluster, en ökning med 2 procentenheter jämfört med samma period föregående år.

Det tolfte klustret – Göteborg Södra Centrum – skapades under första kvartalet 2018 i samband med förvärvet av två kontorsfastigheter och ett parkeringshus (Kallebäck 2:7, 2:9 och 2:11) i centrala Göteborg. Kallebäck 2:7 och 2:9 tillträdades under första kvartalet 2018 och Kallebäck 2:11 tillträdades under första kvartalet 2019.

Genom att samla fastigheter i kluster kan vi stärka våra kundrelationer, bättre bidra till hela områdets utveckling samt uppnå högre förvaltningseffektivitet. Att utveckla och utöka klustren är en viktig del av vår strategi och skapar värde för hyresgäster, aktieägare och samhället i stort.

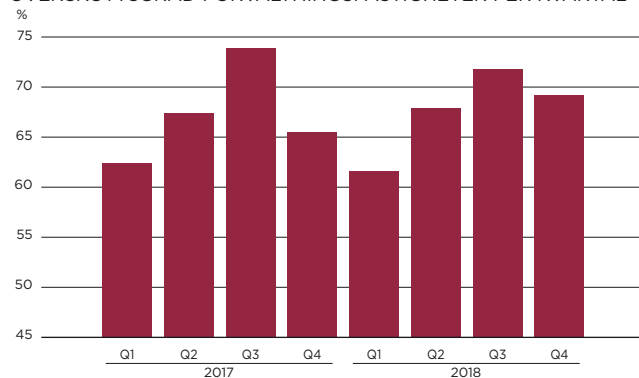
Utöver kluster ligger den övervägande delen av förvaltningsbeståndet i attraktiva lägen. Bland dessa kvalitetsfastigheter märks bland andra Tyfonen 1 (STUDIO) i Malmö, Järnet 6 i Tyresö, Julius 1 i Malmö och Isolatorn 3 i Västerås.

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 67,7 procent (67,3) för året. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i jämförbart bestånd.

I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter blev överskottsgraden 66,8 procent jämfört med 65,9 procent föregående år.

ÖVERSKOTTSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



KUNGSLEDENS TOLV KLUSTER I TRE FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

FÖRVALTNINGSOMRÅDE STOCKHOLM

- Kista City, 4,4 Mdr
- Stockholm City Öst, 2,7 Mdr
- Danderyd Kontor, 2,9 Mdr
- Stockholm City Väst, 1,7 Mdr
- Östersund Stad, 1,2 Mdr
- Västberga, 0,4 Mdr
- Fastigheter ej i kluster, 2,1 Mdr

BOKFÖRT VÄRDE 15,4 Mdr

FÖRVALTNINGSOMRÅDE GÖTEBORG/MALMÖ

- Hyllie, 1,3 Mdr
- Högsbo, 1,2 Mdr
- Göteborg Södra Centrum, 0,8 Mdr
- Fosie, 0,7 Mdr
- Fastigheter ej i kluster, 5,4 Mdr

BOKFÖRT VÄRDE 9,3 Mdr

FÖRVALTNINGSOMRÅDE MÅLARDALEN

- Västerås City, 3,3 Mdr
- Finnslätten, 1,7 Mdr
- Fastigheter ej i kluster, 2,1 Mdr

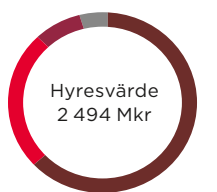
BOKFÖRT VÄRDE 7,1 Mdr

HYRESVÄRDE

Förvaltningsfastigheternas hyresvärde uppgick på rullande tolv månadersbasis till 2 494 Mkr, varav kontor utgör cirka två tredjedelar.

81 procent av det totala hyresvärdet finns i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna.

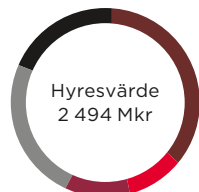
HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-DEC 2018 PER KATEGORI



Hyresvärde
2 494 Mkr

- Kontor 65%
- Industri/Lager 22%
- Handel 7%
- Övrigt 6%

HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-DEC 2018 PER SEGMENT



Hyresvärde
2 494 Mkr

- Stockholm 37%
- Göteborg 10%
- Malmö 11%
- Västerås 23%
- Regionstäder och övrigt 19%

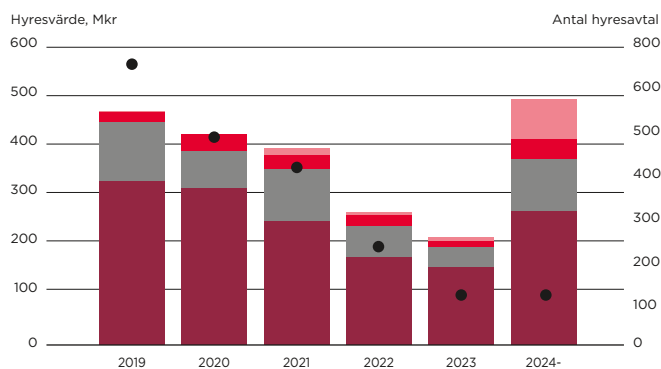
HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR

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 december var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 3,7 år (3,9).

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

HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER¹

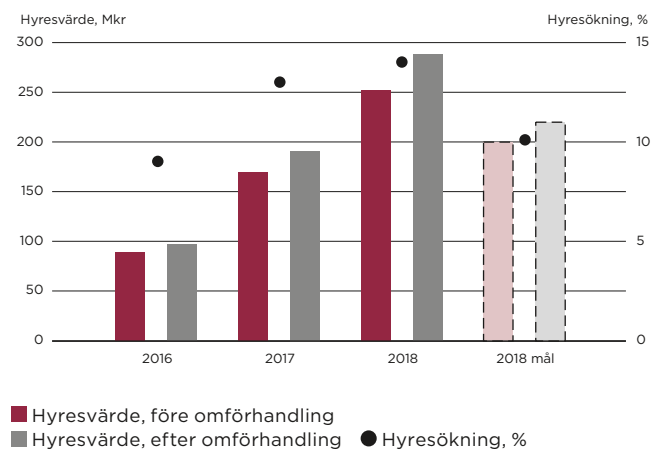


1. Exklusive bostad, parkering och garage.

OMFÖRHANDLING - HYRESVÄRDEN FÖRE OCH EFTER

De 140 hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 14 procent (13). Totalt steg hyresvärdet i omförhandlade avtal från 252 Mkr (169) till 288 Mkr (191). Omförhandlade hyresavtal i Stockholm resulterade i en hyresökning om 16 procent i genomsnitt.

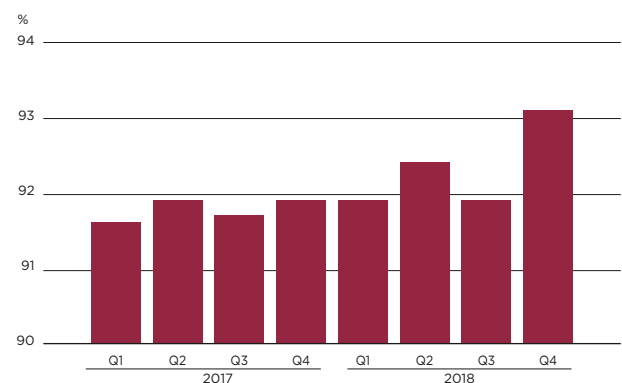
OMFÖRHANDLING HYRESVÄRDE JAN-DEC 2018, FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 93,1 procent jämfört med 91,9 procent vid årets ingång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



INVESTERINGAR

Kungsleden hade vid utgången av fjärde kvartalet sex större investeringsprojekt i genomförandeskede. Under kvartalet gick projektet Rotterdam District i Stockholm in i genomförandeskede.

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 2018 investerades totalt 1 300 Mkr varav 494 Mkr i fjärde 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.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Per den 31 december var sex större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 1 340 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa ombyggda fastigheter uppvisa ett hyresvärde om 185 Mkr på helårsbasis. Flera projekt är redan fullt uthyrda och efterfrågan på kvarvarande lokaler bedöms vara god.

Blästern 14 i Stockholm

Projektet i Blästern 14 på Gävlegatan i Stockholm har ett totalt investeringsbelopp om cirka 560 Mkr och ett hyresvärde på 65 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd.

Projektet är indelat i två etapper. Etapp 1 avser ombyggnad till hotell. Denna etapp är uthyrd till hotelloperatören Nobis med planerad inflyttning under första kvartalet 2019.

Etapp 2 avser modernisering av 5 500 kvm kontor. Denna etapp är fullt uthyrd genom ett avtal med Conendum som är ett coworking-koncept i premiumsegmentet med fokus på service, teknik och design.

Etapp 2 förväntas vara färdigställd i början av 2020.

Del av Karlslund 5:2 i Östersund

I slutet av augusti togs det första spadtaget för att officiellt markera byggstarten av nytt häkte och frivård i Östersund. Projektet har ett totalt investeringsbelopp om 160 Mkr och omfattar nybyggnation av nytt häkte med utrymme för 14 häktesplatser om en sammanlagd yta på drygt 3 300 kvm. Den nya byggnaden kommer att uppföras inom fastigheten Karlslund 5:2 i centrala Östersund och förväntas stå klar våren 2020.

INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	2015	2016	2017	2018	PLAN	
					2019	2020-2023
Utvecklingsprojekt	14	141	312	578	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	337	341	499	596	600	1 800
Underhållsinvesteringar	99	127	114	126	100	400
Totala investeringar	450	609	925	1 300	1 300	4 000

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	2019, 2020 ¹	17 000	65	100	973	560	382
Rotterdam 1	Kontor	Stockholm	2020	21 300	61	65	911	225	11
Karlslund 5:2 ² - del av	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3 300	13	100	n/a	160	36
Gallerian ³ (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	6 000	12	60	207	149	112
B26 Mimer 5 ² - del av	Kontor	Västerås	2019	4 700	12	52	n/a	130	25
Taktipinnen 1 ²	Kontor	Norrköping	2020	14 500	22	100	213	116	5
Summa				66 800	185		2 304	1 340	571
Övriga projektfastigheter							806		
Övriga förvaltningsfastigheter							31 587		
Totalt projekt- och förvaltningsfastigheter							34 697		

1. Hotellet färdigställs till Q1 2019. Kontorsdelen beräknas färdigställt under Q1 2020.

2. Klassificerad som förvaltningsfastighet då projektet avser en mindre del av fastigheten.

3. Fastigheten såld och frånträdd 2019-01-07.



The Rotterdam District

I fastigheten Karlslund 5:2 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.

B26 i Västerås City

Investeringen i B26 (del av fastigheten Mimer 5) i Västerås uppskattas preliminärt till 130 Mkr. Hyresavtal är tecknat med Aros Congress Center, som ska ansvara för ett coworking-koncept, samt med Almi, Atea och Sigholm Konsult vilka alla beräknas flytta in i under tredje kvartalet 2019. Uthyrning av övriga ytor pågår. Byggnaden, som varit vakant under en längre tid, genomgår en stor omvandling. Det framtagna coworking-konceptet bygger på idén att under ett och samma tak samla företag och personer med gemensamt intresse för kreativitet och affärer. Bygglov är beviljat för en påbyggnad om två kontorsplaner samt en takterrass. Projektet omfattar totalt 4 700 kvm uthyrningsbar yta. Produktionsstart var i juli 2018.

Rotterdam District i Stockholm City Öst

Under fjärde kvartalet gick utvecklingsprojektet Rotterdam District (fastigheten Rotterdam 1) i Värtahamnen i Stockholm

(klustret Stockholm City Öst), in i genomförandeskede. Ett hyresavtal tecknades i december med fackförbundet Vision om cirka 3 300 kvadratmeter, vilket ledde till att uthyrningsgraden nådde 50 procent. Projektet har inletts med ombyggnad av fasader och entréer för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Entréerna utmed Hangövägen och den befintliga restaurangen byggs om för att göra bottenvåningen välkommande och öppen för allmänheten. Den beräknade investeringsvolymen för hela projektet är 225 Mkr.

Övriga projekt

Ombyggnaden av kontorsfastigheten Taktporten 1 i Norrköping löper enligt plan. Utvecklingsprojektet Gallerian i Eskilstuna såldes under fjärde kvartalet i samband med avyttring av hela Eskilstunabeståndet som frånträdde i januari 2019.

AVSLUTADE PROJEKT

Under 2018 avslutades fyra utvecklingsprojekt och överlämnades till förvaltningen: Kontorshuset Enen 10 i Södertälje, trampolinparken Jump (del av Laven 6) i Umeå, shoppingkvarteret Tegnér 15 i Växjö och lägenhetshotellet The Studio Hotel (Holar 1) i Kista.

POTENTIELLA KOMMANDE INVESTERINGAR

Projekt Eden är namnet på Kungsledens markanvisning i Hyllie i Malmö. Fastigheten är strategiskt belägen vid Hyllie Boulevard. Eden ska certifieras enligt både LEED och The Well Building Standard, som är den första internationella byggstandarden med fokus på människors välbefinnande i arbetslivet. Eden blir också en Symbiotic Building, vilket är Kungsledens eget varumärkesregistrerade koncept med fokus på hälsa, service, teknik och natur.

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.

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

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

STÖRRE AVSLUTADE PROJEKT

2018	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Investering, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Kvartal 1					
Kvartal 2					
Enen 10	Kontor	Södertälje	6 000	155	14
Laven 6 - del av	Handel (nybyggnation)	Umeå	3 100	33	4
Tegnér 15	Handel	Växjö	16 500	117	18
Kvartal 3					
Kvartal 4					
Holar 1	Hotell	Stockholm	6 000	122	13
Summa			31 600	427	49

FINANSIERING

En starkt finansiell ställning möjliggjorde en ökad upplåning på kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet. Därigenom har diversifieringen av finansieringskällor utökats. Samtidigt har banklån refinansierats och kapitalbindningen förlängts till en lägre genomsnittlig finansieringskostnad.

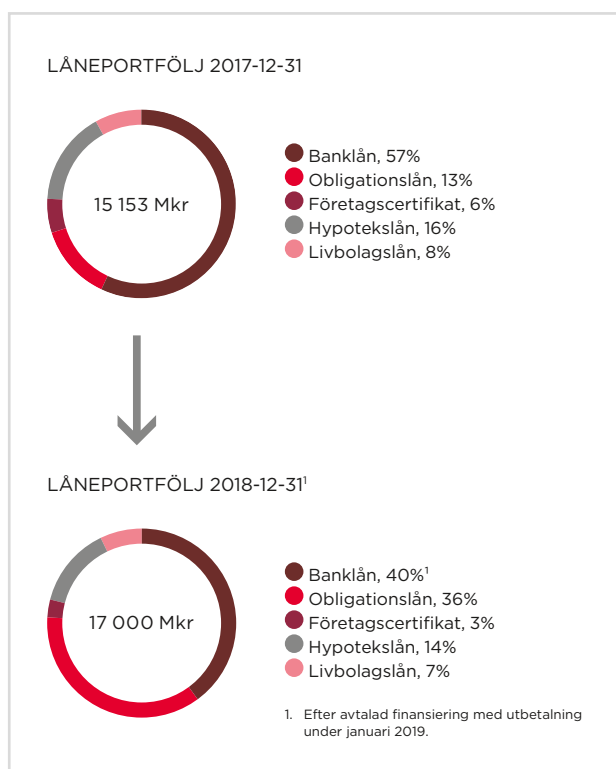
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under årets fjärde kvartal avtalades om förlängning av ett säkerställt banklån om 3,2 Mdr med kort kvarvarande löptid. Refinansieringen bidrar till att förlänga den genomsnittliga kapitalbindningen med 0,9 år till 5,6 år (4,7) samtidigt som finansieringskostnaden sjunker ytterligare till 1,8 procent (2,4). Refinansieringen ökar räntebärande skulder med 118 miljoner kronor. Av de nya lånen avser 0,9 miljarder kronor ett grönt banklån som säkerställs med direkt pant i en LEED Gold certifierad fastighet. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med gröna lån. Andelen gröna lån utgör ca 21 procent av den totala låneportföljen. De nya lånen utbetalades under januari 2019.

Under året bekräftade Moodys betyget Ba1 med positiva utsikter för Kungsleden. Betyget kan komma att höjas till Investment Grade motsvarande Baa3, förutsatt att belåningsgraden långsiktigt understiger 50 procent samt att andelen ej pantsatta fastighetstillgångar överstiger 30 procent av den totala portföljens bokförda värde. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 47,3 procent och andelen fastigheter som inte är ställda som säkerheter till 30 procent.

Sedan ratingen upptogs har Kungsleden kunnat åtnjuta bättre finansieringsvillkor i såväl kapitalmarknad som i banksystemet vilket bidragit till att snitträntan fortsatt sjunka samtidigt som kapitalbindningen förlängts. Med "Investment Grade" som kreditbetyg skulle förutsättningarna förbättras ytterligare för Kungsleden att låna större belopp till goda räntevillkor.

Kungsleden är en frekvent emittent i kapitalmarknaden. Vid utgången av året har Kungsleden 6,1 miljarder kronor i utestående obligationer, varav 5,6 miljarder kronor inom ramen om 8 miljarder för MTN-programmet. Härav utgör gröna obligationer 2,7 miljarder kronor.



FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 31 december 2018 (Mkr)	Banklån ¹ och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2019	450	982	250	1 682	-	-	-
2020	-	-	1 864 ²	1 864	-	-	-
2021	492	2 400	-	2 892	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	0,3
2023	1 392	200	-	1 592	-	3 000 ³	0,9
2024	2 521	-	-	2 521	1 450	-	0,6
2025	2 498	-	-	2 498	1 000	-	0,8
2026	630	-	-	630	-	-	-
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2036	1 340	-	-	1 340	-	-	-
Summa	10 918	6 082	2 114	19 114	4 450	3 000	

1. Efter avtalad finansiering med utbetalning under 2019.

2. Varav 450 Mkr avser backup för emitterade certifikat.

3. Startar i januari 2020.

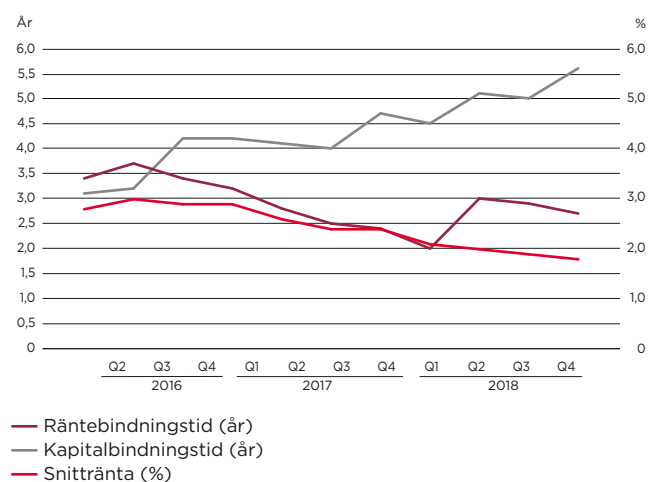


RÄNTEBINDNING

Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy. Under året anpassades merparten av swapportföljen till aktuella marknadsräntor genom lösen av swappar i tre omgångar om sammanlagt 9 220 Mkr i nominellt belopp till ett lösenbelopp om 214 Mkr. Samtidigt upptogs nya räntebindningar till aktuella marknadsräntor vilket bidrog till att förlänga den genomsnittliga räntebindningstiden på upplåningen till 2,7 år (2,4) samtidigt som snitträntan sjunkit. Realisering av undervärdet i swappar som lösts innebär att full avdragsrätt på lösenbeloppet kan uppnås redan under 2018 och således innan räntevdragsbegränsningarna träder i kraft. Vid årsskiftet uppgick swapportföljens nominella belopp till 7 450 Mkr varav 3 000 Mkr avsåg så kallade forwardstartande swappar med start per januari 2020. Därutöver har lån upptagits med en fast räntebas om sammanlagt 2 230 Mkr vilket innebär att 57 procent av de räntebärande skulderna har en längre räntebindningstid än 12 månader. Räntetäckningsgraden dvs förvaltningsresultatet exklusive finansiella kostnader utgjorde 4,1 gånger de finansiella kostnaderna för perioden. Bolaget utvärderar löpande räntekänsligheten i sin upplåning genom stresstester. Resultatet av dessa visar att bolaget har en god motståndskraft mot högre underliggande ränta. Även i ett högräntescenario där räntan på alla löptider

momentant skulle stiga med 100 punkter utöver den ränta som är prissatt av marknaden skulle räntetäckningsgraden för de kommande 12 månaderna med marginal överstiga 3 gånger de finansiella kostnaderna. Enligt finanspolicy ska räntetäckningsgraden vara minst 2,5 gånger.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT SNITTRÄNTA¹



NYCKELTAL

	12 månader		Kvartal	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,8	5,1	4,8	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	90,5	-	-
Överskottsgrad, %	66,7	66,3	68,2	64,7
<i>Utfall förvaltningsfastigheter</i>				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,1	5,3	5,0	5,0
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,1	91,9	-	-
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	67,7	67,3	69,2	65,5
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm	1 342	1 153	-	-
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm	381	331	-	-
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	4,6	4,2	4,4
Avkastning på eget kapital, %	13,7	15,1	10,1	14,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,3	4,5	3,6
Soliditet, %	44,5	45,0	-	-
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	-	-
Belåningsgrad, %	47,3	47,9	-	-
Data per aktie				
Betald utdelning, kr	2,20	2,00	-	-
Aktiens totalavkastning, %	9,4	8,8	-	-
Aktiens direktavkastning, %	3,8	3,7	-	-
Förvaltningsresultat, kr ¹	5,15	4,66	1,39	1,11
Periodens resultat, kr ¹	9,41	9,03	1,80	2,21
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr ¹	5,18	4,67	1,37	1,09
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ¹	4,84	4,45	1,41	1,14
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	81,01	71,87	-	-
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	79,66	70,65	-	-
Eget kapital, kr	72,19	64,98	-	-
Utestående antal aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier ¹	218 403 302	211 171 694	218 403 302	218 403 302

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

NYCKELTAL PER SEGMENT	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Summa
Antal fastigheter, st	50	41	41	18	58	14	222
Uthyrningsbar yta, tkvm	493	255	226	505	426	151	2 055
Hysesvärde, Mkr	919	249	273	574	479	128	2 622
Hysesintäkter, Mkr	830	235	257	539	434	81	2 377
Driftnetto, Mkr	580	159	180	339	295	32	1 586
Bokfört värde, Mkr	14 153	3 225	4 048	5 821	4 554	2 897	34 697
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	96,4	95,3	94,3	88,8	63,8	91,5
Överskottsgrad, %	69,9	67,6	70,0	63,0	67,9	39,1	66,7
Direktavkastning, %	4,3	5,5	5,1	6,1	6,1	1,2	4,8
Nyuthyrning, Mkr	85	18	16	58	21	75	274
Nettouthyrning, Mkr	25	8	3	0	3	45	86
Investeringar, Mkr	371	135	33	120	210	431	1 300
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	702	117	107	449	111	132	1 619

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2018				2017			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Intäkter	607	594	597	588	567	574	591	591
Driftnetto	412	424	396	354	367	418	391	362
Försäljnings- och administrationskostnader	-21	-19	-27	-27	-31	-36	-29	-24
Finansnetto	-87	-89	-93	-98	-93	-107	-111	-122
Förvaltningsresultat	303	316	276	229	243	276	250	216
Resultat från försäljning	-19	-1	0	4	7	-12	-1	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	331	302	404	581	367	386	288	377
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-55	48	-67	1	5	15	28	37
Resultat före skatt	560	666	612	815	622	664	565	630
Skatt	-167	-169	-84	-178	-129	-183	-125	-138
Periodens resultat	393	497	528	637	493	481	440	492

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018				2017			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
TILLGÅNGAR								
Immateriella tillgångar	11	9	9	8	9	10	11	11
Fastigheter	34 697	34 012	33 692	32 620	30 974	30 227	30 592	29 835
Inventarier	5	6	6	7	7	8	8	9
Andra långfristiga fordringar	4	12	12	12	12	12	12	12
Summa anläggningstillgångar	34 718	34 040	33 719	32 647	31 002	30 257	30 623	29 867
Kortfristiga fordringar	201	205	49	259	231	247	286	301
Derivat	4	24	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	471	554	643	1 498	313	241	452	1 975
Summa omsättningstillgångar	677	784	692	1 757	544	488	738	2 275
SUMMA TILLGÅNGAR	35 394	34 823	34 411	34 405	31 546	30 745	31 360	32 142
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	15 767	15 375	14 877	14 829	14 192	13 699	13 218	13 214
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 204	9 226	9 249	8 999	11 078	12 431	13 198	13 224
Obligationslån (ej säkerställt)	5 100	5 100	5 800	5 600	1 950	600	600	975
Övriga upplåning	2 578	2 578	1 946	2 546	2 126	2 026	2 025	2 275
Summa räntebärande skulder	16 882	16 904	16 995	17 144	15 153	15 057	15 823	16 474
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	5	12	12	12	12	12	12	12
Uppskjuten skatteskuld	1 892	1 721	1 551	1 511	1 333	1 180	1 079	955
Derivat	34	-	147	141	171	185	367	615
Övriga ej räntebärande skulder	814	810	828	766	684	612	861	872
Summa ej räntebärande skulder	2 745	2 543	2 539	2 431	2 199	1 989	2 319	2 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 394	34 823	34 411	34 405	31 546	30 745	31 360	32 142

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	12 månader		Kvartal	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Koncerninterna intäkter	0	3	0	3
Administrationskostnader	-34	-37	-4	-11
Rörelseresultat	-34	-34	-4	-8
Resultat från finansiella poster	463	594	421	-25
Resultat före skatt	429	560	417	-33
Skatt på periodens resultat	-43	-214	-33	-219
Periodens resultat	386	346	384	-252

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	3 018	3 998
Fordringar hos koncernföretag	18 802	14 433
Övriga fordringar	210	248
Likvida medel	470	291
SUMMA TILLGÅNGAR	22 500	18 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 234	8 328
Långfristiga skulder	5 137	2 123
Skulder till koncernföretag	7 534	7 520
Övriga skulder	1 595	999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 500	18 970

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets rörelseresultat för räkenskapsåret uppgick till -34 Mkr (-34) och finansnettot till 463 Mkr (594). Likvida medel uppgick per den 31 december 2018 till 470 Mkr jämfört med 291 Mkr vid föregående års slut.

Moderbolagets eget kapital uppgick per den 31 december 2018 till 8 234 Mkr jämfört med 8 328 Mkr vid årets början.

ÖVRIG INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för året till 109 st (109).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under 2018. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2017 på sidorna 60–61 och 83.

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 årligen externvärderingar av delar av beståndet. Under 2018 har samtliga fastigheter i beståndet externvärderats.

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 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 lease-givare 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. Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Kungsledens bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Kungsleden gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande. Leasingkulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 760 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Kungsleden kommer därefter att redovisa nyttjanderättstillgången till verkligt värde då den

anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat.

SÄNKT BOLAGSSKATT

I juni beslutade Riksdagen att godkänna förslaget till ändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga EBITDA. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag beaktas. Vidare sänks bolagsskatten i två steg från dagens 22,0 procent till 21,4 procent år 2019 och till 20,6 procent år 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. För Kungsleden påverkas avsättningen för uppskjuten skatt positivt med 128 Mkr med anledning av sänkningen av bolagsskatten. Av den totala effekten redovisas 8 Mkr i fjärde kvartalet 2018. Effekterna av ränteavdragsbegränsningsreglerna bedöms för Kungsleden bli marginella men en mindre andel av räntekostnaderna kommer inte att kunna yrkas avdrag för samtidigt som en lägre skattesats minskar skattekostnaden. Vid stigande räntenivåer kan effekterna av de nya reglerna innebära att ränteavdragen inte kan utnyttjas i samma utsträckning, vilket kan leda till en något ökad skattekostnad.

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.

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.

ÄNDRAD SEGMENTINFORMATION

Från och med den 1 januari 2018 rapporterar Kungsleden följande sex segment, Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås, Regionstäder och övrigt samt Projektfastigheter.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernens bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. 1 januari 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ikraft. Kungslédens intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing och införandet av IFRS 15 har inte medfört någon påverkan på Kungslédens resultat- eller balansräkning. Vidare trädde IFRS 9 Finansiella instrument ikraft vid årsskiftet och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berörs i Kungsléden är räntebärande skulder som fortsatt redovisas till upplupet anskaffningsvärde. IFRS 9 medför ingen påverkan på Kungs-

ledens resultat- och balansräkning, främst eftersom Kungsléden inte tillämpar säkringsredovisning. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av bokslutskommunikén. Upprättandet av bokslutskommunikén kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

STOCKHOLM DEN 14 FEBRUARI 2019

Charlotte Axelsson
Styrelseordförande

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Jonas Bjuggren
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsléden AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 februari 2019 kl 07.00 CET.

Biljana Pehrsson, vd Kungsléden, tel: 08-503 052 04
Magnus Jacobson, ekonomi-/finansdirektör Kungsléden, tel: 08-503 052 62

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

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid fjärde kvartalets utgång uppgick till 13,7 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie vid årets början var 59,30 kronor och vid fjärde kvartalets utgång 62,90 kronor. Lägsta kurs under året noterades den 6 februari och var 51,50 kronor. Den högsta kursen noterades den 10 augusti och var 71,75 kronor.

AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Aktiekapitalet uppgår till 91 001 376. Under året omsattes 226,6 miljoner (251,8) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 14,1 miljarder kronor (13,6). Nasdaq Stockholm stod för 51,8 procent av all handel i Kungsledens aktie.

Källor kursuppgifter och omsättningsstatistik: SIX Trust respektive Fidessa.

NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Betald utdelning, kr	2,20	2,00
Aktiens totalavkastning, %	9,4	8,8
Aktiens direktavkastning, %	3,8	3,7
Förvaltningsresultat, kr ¹	5,15	4,66
Periodens resultat, kr ¹	9,41	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ¹	4,84	4,45
	2018-12-31	2017-12-31
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	81,01	71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr	79,66	70,65
Eget kapital, kr	72,19	64,98
Börskurs	62,90	59,50

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

AKTIENS TOTALAVKASTNING JANUARI-DECEMBER 2018, SEK



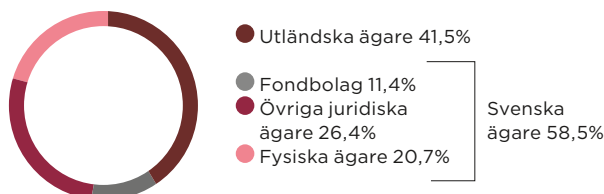
■ Kungsleden (inkl. utdelning) ■ OMX Stockholm GI
■ OMX Stockholm Real Estate GI

Källa: SIX

AKTIEUTDELNING

Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2018 ökade förvaltningsresultatet med 14 procent. Detta gör att styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,40 kronor per aktie för 2018 att jämföra med de 2,20 kronor per aktie som utdelades för föregående år.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2018



AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2018

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	6 262 454	2,9
BlackRock	5 600 902	2,6
Stichting Pensioenfond ABP	5 564 085	2,5
Handelsbanken Fonder	5 500 000	2,5
Norges Bank	5 255 695	2,4
Andra AP-fonden	4 563 966	2,1
TR Property Investment Trust	4 530 553	2,1
Catella Fonder	3 253 392	1,5
10 största ägarna	78 919 625	36,1
Utländska aktieägare, övriga	63 419 286	29,0
Svenska aktieägare, övriga	76 064 391	34,8
Totalt	218 403 302	100,0

Källa: Modular Finance

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning

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

Utfall

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

Utfall per förvaltningsområde, storstads-koncentration, kategori, kluster samt förvaltnings- och projektfastigheter.

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

Intjäningsförmåga

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

Drift- och underhållskostnad, kr per kvm

Drift- och underhållskostnad i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Driftnetto

Totala intäkter minus totala fastighetskostnader.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Måttet syftar till att underlätta bedömning- en 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 resultatmätt som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

Snitthyra, kr per kvm

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Uthyrningsbar yta

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

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.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

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 (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 (3,7 procent) 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 indexuppräkning och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

Projektfastigheter

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivs för att möjliggöra utveckling. 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 Malmo 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 hyresgäst- anpassningar ingår här.

ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 23.

KUNGSLEDEN BERIKAR MÄNNISKORS ARBETSDAG

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

VISION

Vi skapar attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag.

AFFÄRSIDÉ

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

BÄRANDE IDÉ

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

KUND- ERBJUDANDE

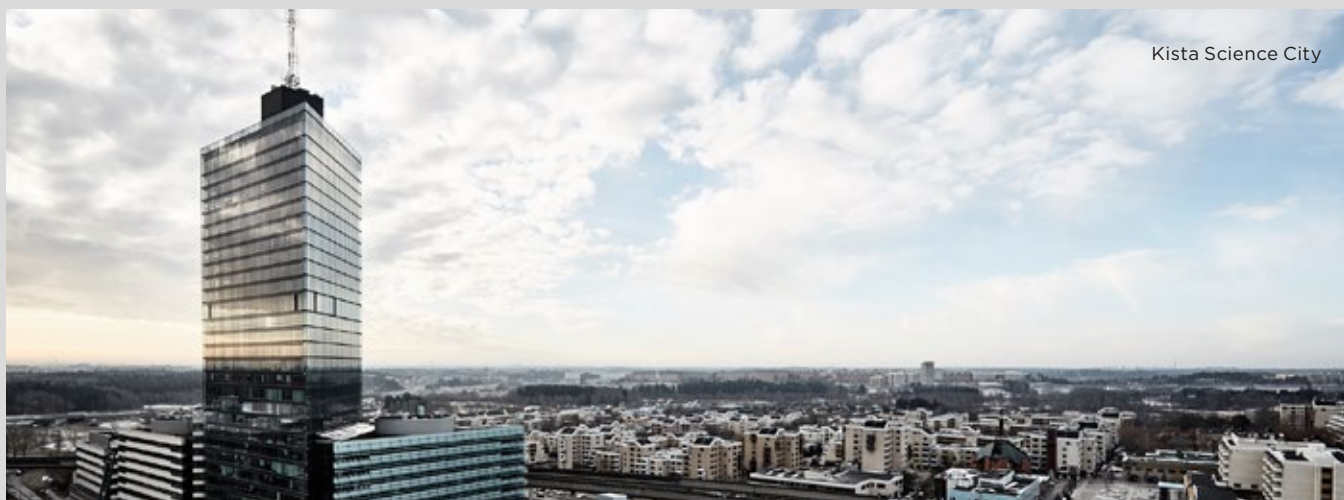
Vi ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris. Vi ska alltid leverera det lilla extra.

VÄRDEGRUND

- Professionalism
- Omtanke
- Glädje

KUNDLÖFTE

- Du ska alltid känna dig välkommen
- Vi bidrar till din affär
- Vi förenklar och underlättar för dig som kund



Kista Science City

KUNGSLEDEN 2023

Ett av Sveriges största fastighetsbolag med en kvalitativ fastighetsportfölj till ett värde av cirka 40 miljarder kronor.

Kunder: Att tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen till rätt pris, att alltid leverera det lilla extra och vara den bästa hyresvärden.

Medarbetare: En effektiv organisation med motiverade medarbetare skapar goda resultat och är en grundförutsättning för att vi ska bli det mest framgångsrika fastighetsbolaget.

Värdeskapande förvaltning och fastighetsutveckling: Proaktivt arbete att skapa värde genom kunddrivna och lönsamma investeringar i våra fastigheter som ger högre hyresintäkter och optimerar driftskostnader för att maximera driftnettot och öka fastigheternas värde.

Hållbarhet: Fokus på miljö, socialt ansvar, affärsetik, mångfald och hälsa och säkerhet.

Innovation och digitalisering: Utveckling av nya affärer inom bolaget samt fastigheter och kluster sker genom kreativa lösningar. Det digitala perspektivet är en integrerad del av vår kunddialog och i vår företagskultur.

Aktien: En attraktiv placering med god långsiktig totalavkastning till våra aktieägare.

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

kungsleden.se

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

Följ oss även på:



Kalendarium 2019

Delårsrapport jan-mar 2019 26 april	Årsstämma 26 april	Delårsrapport jan-jun 2019 10 juli	Delårsrapport jan-sept 2019 23 oktober
---	-----------------------	--	--

Årsredovisning 2018 publiceras den **19 mars 2019** på bolagets hemsida. Årsstämma 2019 äger rum den **26 april 2019** i bolagets lokaler.

Kontakt

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

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

Biljana Pehrsson
vd
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