

JANUARI - DECEMBER 2019

# Q4 2019



”Förbättrat  
driftnetto och stark  
nettouthyrning”

Biljana Pehrsson, vd

## KUNGSLEDEN

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2019

Kungsliden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 31 december 2019 ägde vi 209 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 38 310 Mkr.

## ÅRET I KORTHET

- Intäkterna för 2019 ökade till 2 423 Mkr (2 385) trots att vi under året har nettosålt fastigheter och därmed tappat 52 Mkr i hyresintäkter netto.
- Förvaltningsresultatet ökade med 5,4 procent till 1 185 Mkr (1 124). Ökningen förklaras av högre hyresintäkter och driftnetton i jämförbart bestånd samt ett förbättrat finansnetto.
- Nettouthyrningen fortsatte att utvecklas positivt och uppgick i det fjärde kvartalet till 37 Mkr (58). För helåret uppgick den till 58 Mkr (86).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 762 Mkr (1 619) vilket motsvarar 5,1 procent. Värdeökningen förklaras av ökade hyresintäkter samt av sänkta avkastningskrav.
- Fastighetsvärdet var vid periodens utgång 38 310 Mkr (34 697 Mkr vid årets ingång).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 245 Mkr (2 055), motsvarande 10,28 kronor per aktie (9,41).
- Aktuellt substansvärde ökade till 89,61 kr per aktie (79,66).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,60 kronor per aktie (2,40) vilket motsvarar en ökning med 8 procent.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FJÄRDE KVARTALET

- Klustret Stockholm City Väst utökades genom förvärvet av kontorsfastigheten Gladan 4 som köptes för 428 Mkr.
- Kungslidens första nyproduktion av kontor, projektet Eden by Kungsliden i Hyllie, Malmö, påbörjades. Investeringen uppskattas till 350 Mkr inklusive markförvärv.
- Satsningen på mångfald gav Kungsliden EPRA Diversity & Inclusion Award 2019.
- Avtal har tecknats om uthyrning av 7 300 kvadratmeter i framtidsområdet Högsbo i Göteborg, 5 400 kvadratmeter till PDL Group och 1 900 kvadratmeter till Peabskolan.

Nyckeltal	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,8	5,1	4,6	5,0
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,2	93,1	93,2	93,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,9	67,7	68,8	69,2
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	69,0	67,2	69,3	67,8
Bokfört värde fastigheter, Mkr	38 310	34 697	38 310	34 697
Avkastning på eget kapital, %	13,5	13,7	18,0	10,1
Belåningsgrad, %	45,8	47,3	45,8	47,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,1	4,8	4,5
Periodens resultat, kr per aktie	10,28	9,41	3,53	1,80
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie	89,61	79,66	89,61	79,66
Andel certifierade fastigheter, %	28	17	28	17

# VD-ORD

## FÖRBÄTTRAT DRIFTNETTO OCH STARK NETTOUTHYRNING

2019 blev ett bra år för Kungsleden. Förvaltningsresultatet ökade till 1 185 Mkr vilket är det högsta resultatet på 10 år. Hyresintäkterna respektive driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 5,3 respektive 6,1 procent tack vare nyuthyrningar och omförhandlingar. Vi hade en positiv nettouthyrning såväl under det fjärde kvartalet som för helåret 2019. Nettouthyrningen vid årets slut landade på 58 Mkr.

Under fjärde kvartalet togs första spadtaget för vår första egenutvecklade kontorsbyggnad Eden, med över femhundra arbetsplatser, 8 000 kvadratmeter kontor i Hyllie, Malmö. Eden är inte bara vår första nyproduktion av moderna kontor, utan även första gången vi tillämpar vårt eget koncept Symbiotic Building som handlar om att skapa platser med människors hälsa och välbefinnande i absoluta fokus. Vi har här en möjlighet att utforma fastigheten i riktning mot vår vision om att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras.

Totalt investerade vi under året 1,5 Mdr i värdeskapande projekt och hyresgästanpassningar. I slutet av december hade vi 9 större projekt i genomförande med ett sammanlagt hyresvärde om 300 Mkr och en investeringsvolym om drygt 2 Mdr som ska färdigställas de kommande åren.

### KLUSTER STOCKHOLM CITY VÄST VÄXER

Under fjärde kvartalet förvärvade vi den strategiska kontorsfastigheten Gladan 4 om 7 400 kvadratmeter i vårt kluster Stockholm City Väst. Vi äger nu sex grannfastigheter på Warfvinges väg och klustret omfattar närmare 40 000 kvadratmeter.

Klusterstrategin är central för oss på Kungsleden. Den ger oss möjlighet att aktivt bidra till utvecklingen av både fastigheter och områden, vilket i sin tur är värdedrivande. Detta är ett av skälen bakom upprättandet av en egen driftorganisation – en verksamhet som nu byggs upp.

### GOD HYRESMARKNAD

Efterfrågan i våra huvudmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås var god under året. Genom gjorda nyuthyrningar och i takt med att hyresgästerna tillträdde sina lokaler under året sjönk vakansgraden till 6,8 procent vid årets utgång.

Under 2019 omförhandlade vi hyresavtal till ett värde av 252 Mkr med en genomsnittlig hyresökning om 10 procent. Omförhandlingar ihop med nytecknade hyresavtal ledde till att snitthyran i hela förvaltningsbeståndet ökade med 7 procent till 1 442 kronor per kvadratmeter på ett års tid. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1,7 Mdr, motsvarande 5,1 procent.

### STARK FÖRBÄTTRING AV NKI SAMT PRIS FÖR MÅNGFALD OCH INKLUDERING

Ett kvitto på vårt fokus på människor – våra kunder och medarbetare – är att vi i år uppnådde en avsevärd höjning av NKI-betyget, från 71 till 75 i vår senaste kundundersökning. Högst betyg från de nästan 400 kunderna som deltog i enkäten, fick vi för den personliga



kontakten, vilket vi är glada över. Vårt arbete med att leverera på vårt kundlöfte ger resultat!

I december belönades vi med mångfalds- och inkluderingspriset EPRA Diversity & Inclusion i konkurrens med andra börsnoterade fastighetsbolag i Europa. Kloka och engagerade medarbetare är grunden för hela vår verksamhet och jag är övertygad om att en grupp med olika erfarenheter, bakgrund, ålder, kön och etnicitet fattar bättre och lönsammare beslut.

### STABILA MARKNADSUTSIKTER

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

Transaktionsvolymen under 2019 var den högsta någonsin i Sverige. Marknaden drevs av fortsatt låga räntor men också av att de som sökte avkastning på kapital fann fastigheter och Sverige intressanta.

Nu går vi in i 2020. Våra huvudmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås har en god tillväxt och en fortsatt god efterfrågan på både hyres- och transaktionsmarknaden. Lägg därtill vår klusterstrategi, vårt attraktiva kunderbjudande, en spännande projektpipeline och engagerade medarbetare. Jag ser fram emot 2020 med tillförsikt.

Stockholm, 12 februari 2020

Biljana Pehrsson, vd

## KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
<b>Intäkter</b>				
Hysesintäkter	2 418	2 377	612	604
Övriga intäkter	5	8	1	3
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 423</b>	<b>2 385</b>	<b>613</b>	<b>607</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Drift	-441	-460	-113	-115
Underhåll	-82	-80	-25	-16
Fastighetsskatt	-141	-115	-31	-30
Tomträttsavgälder och arrenden	0	-33	0	-7
Fastighetsadministration	-108	-111	-25	-28
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-773</b>	<b>-800</b>	<b>-195</b>	<b>-195</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>1 650</b>	<b>1 586</b>	<b>419</b>	<b>412</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-109</b>	<b>-95</b>	<b>-35</b>	<b>-21</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-325	-366	-78	-87
Kostnader avseende nyttjanderätter	-31	-	-10	-
<b>Finansnetto</b>	<b>-356</b>	<b>-366</b>	<b>-87</b>	<b>-87</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>1 185</b>	<b>1 124</b>	<b>296</b>	<b>303</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter	1 756	1 603	496	312
Räntederivat	-75	-73	200	-55
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>1 682</b>	<b>1 529</b>	<b>696</b>	<b>257</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 867</b>	<b>2 653</b>	<b>992</b>	<b>560</b>
Skatt	-622	-598	-222	-168
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>2 245</b>	<b>2 055</b>	<b>770</b>	<b>393</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>2 245</b>	<b>2 055</b>	<b>770</b>	<b>393</b>
<b>PERIODENS RESULTAT PER AKTIE</b>	<b>10,28</b>	<b>9,41</b>	<b>3,53</b>	<b>1,80</b>

## RESULTATANALYS JANUARI-DECEMBER 2019

### INTÄKTER

För helåret ökade totala intäkter med 38 Mkr och uppgick till 2 423 Mkr (2 385). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 92 Mkr jämfört med föregående år. Av ökningen bidrog tidigare projektfastigheter med 5 Mkr och resterande del är ett resultat av nyuthyrning, omförhandling och index. Därutöver har nya taxeringsbeslut erhållits vilket resulterat i en ökning av den vidaredebiterade fastighetsskatten med 19 Mkr. Ökningen av hyresintäkter i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick till 5,3 procent. Exklusive engångseffekter för fastighetsskatt uppgår ökningen till 4,3 procent.

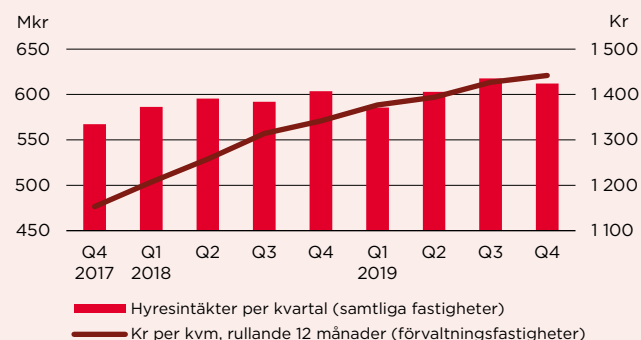
Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 119 Mkr, samt från tomställen av projektfastigheter om 2 Mkr. Bortfallet har delvis kompenseras av tillkommande hyresintäkter från tillträdda fastigheter om 67 Mkr.

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Stockholm	838	782
Göteborg	279	231
Malmö	284	253
Västerås	536	519
Regionstäder	355	468
Projektfastigheter	126	124
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>2 418</b>	<b>2 377</b>
Övriga intäkter	5	8
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 423</b>	<b>2 385</b>

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	2 148	2 057
Projektfastigheter	126	124
Förvärvade fastigheter	143	76
Sålda fastigheter	1	121
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>2 418</b>	<b>2 377</b>

Hyresintäkter per kvm för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 442 kr/kvm att jämföra med 1 342 kr/kvm för ett år sedan.

### Hyresintäkter per kvartal Kr per kvm – förvaltningsfastigheter



### FASTIGHETSKOSTNADER

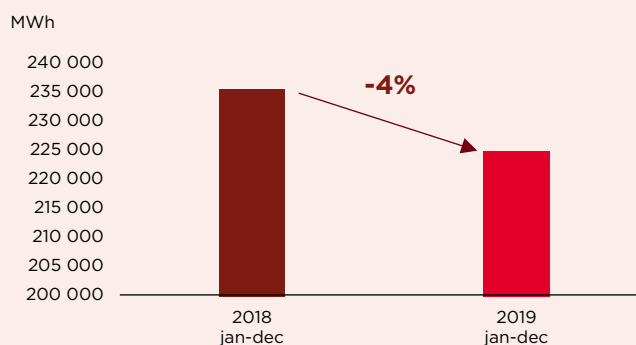
Totala fastighetskostnader uppgick till 773 Mkr (800), en minskning med 27 Mkr. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 5 Mkr. Exklusive engångseffekter från införandet av IFRS 16 ökade kostnaderna med 35 Mkr (information om IFRS-justeringen återfinns på sid 6). Ökningen är relaterad till de nya fastighetstaxeringsbesluten vilka lett till ökade kostnader om 23 Mkr. Nettoeffekten av den ökade fastighetsskatten uppgår till 4 Mkr efter att hänsyn tagits till den del som vidaredebiterats hyresgäster.

Bortfall för kostnader från sålda fastigheter samt projektfastigheter och tillkommande kostnader för tillträdda fastigheter innebar en minskning om totalt 32 Mkr.

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	684	678
Projektfastigheter	52	56
Förvärvade fastigheter	33	18
Sålda fastigheter	5	48
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>773</b>	<b>800</b>

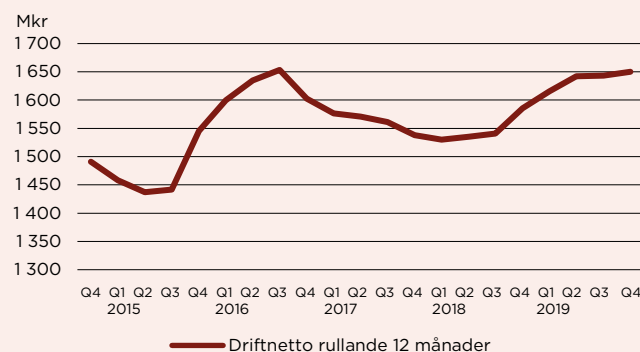
### ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND

Kungsledens mål är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Energi-användningen i jämförbart bestånd minskade under januari-december 2019 med 4 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Sammantaget uppgår den totala minskningen sedan 2014 till 19 procent.



### DRIFTNETTO

Under perioden ökade driftnettot med 65 Mkr till 1 650 Mkr (1 586). Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 84 Mkr – en förbättring med 6,1 procent. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter var 76 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdda fastigheter var 52 Mkr, dvs en nettominskning om 24 Mkr. För projektfastigheter ökade driftnettot med 5 Mkr.



### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

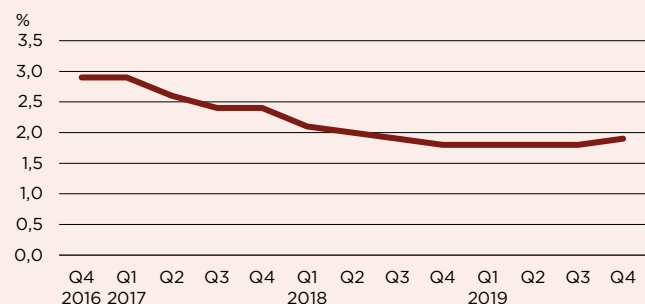
Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 109 Mkr (95). Exklusive engångseffekter från införandet av IFRS 16 ökade kostnaderna med 10 Mkr. Ökningen förklaras främst av en förstärkning av marknadsorganisationen, utveckling av varumärket samt uppdatering av system för kunddialog. Merparten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

## FINANSNETTO

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

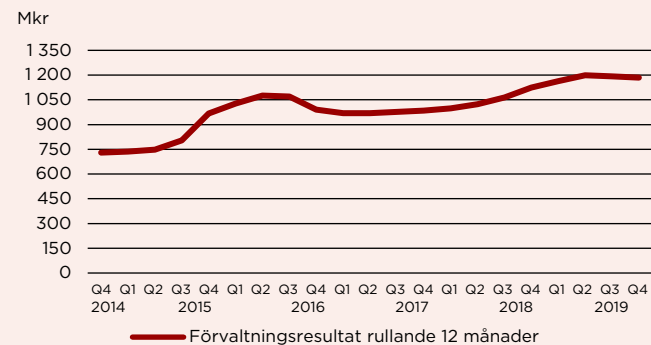
Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Finansiella intäkter	1	1
Räntekostnader	-287	-316
Övriga finansiella kostnader	-39	-52
Kostnader avseende nyttjanderätter	-31	-
<b>Finansnetto</b>	<b>-356</b>	<b>-366</b>

## Snittränta per kvartal



## FÖRVALTNINGSRESULTAT

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



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 1 762 Mkr (1 619) för perioden, vilket motsvarar 5,1 procent. Värdeuppgången förklaras till lika delar av ökade hyresintäkter samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 19 punkter. Härtill har effekten av sålda och köpta fastigheter påverkat det genomsnittliga avkastningskravet med ytterligare 5 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,2 procent. Erhållet avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdna fastigheter innebar en realiserad värdeförändring på 59 Mkr. De realiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till -5 Mkr (-16).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

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

## SKATT

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

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 2 245 Mkr jämfört med 2 055 Mkr föregående år. Ökningen förklaras främst av ett högre förvaltningsresultat samt positiva värdeförändringar på fastigheter.

## IFRS 16

Från och med 1 januari 2019 har en ny redovisningsstandard för leasingavtal (IFRS 16) införts, se vidare i årsredovisningen för 2018 (sid 78). För Kungsleden innebär förändringen främst att tomträttsavtal ska upptas i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden i finansnettot istället för att, som tidigare, redovisas som fastighetskostnad. För leasingavtal, utöver tomträttsavtal, delas kostnaden upp i en avskrivningskomponent som redovisas som försäljnings- och administrationskostnad 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.

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

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella tillgångar	12	11
Fastigheter	38 310	34 697
Tillgångar med nyttjanderätt	812	-
Inventarier	4	5
Andra långfristiga fordringar	2	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>39 140</b>	<b>34 718</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	237	201
Derivat	-	4
Kassa och bank	353	471
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>590</b>	<b>677</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 730</b>	<b>35 394</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>17 488</b>	<b>15 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 094	9 204
Övriga räntebärande skulder	8 146	6 246
Skulder avseende nyttjanderätter	804	-
Derivat	105	34
Uppskjuten skatteskuld	2 488	1 892
Avsättningar	3	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 640</b>	<b>17 381</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga räntebärande skulder	650	1 432
Skulder avseende nyttjanderätter	8	-
Övriga skulder	945	814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 602</b>	<b>2 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>39 730</b>	<b>35 394</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	15 767	14 192
Utdelning	-524	-480
Periodens totalresultat	2 245	2 055
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>17 488</b>	<b>15 767</b>

# KUNGSLEDENS FASTIGHETSBESTÅND

Per den 31 december ägde Kungsleden 209 fastigheter till ett bokfört värde om 38 310 Mkr. Nästan 90 procent av beståndet finns i någon av Kungsledens prioriterade tillväxtmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås och 75 procent av fastighetsvärdet utgör kontor. Nästan 70 procent av värdet finns i något av våra tolv kluster.

## VÅRA MARKNADER

### STOCKHOLM

**47%**  
18 027 Mkr

### VÄSTERÅS

**18%**  
6 984 Mkr

### GÖTEBORG

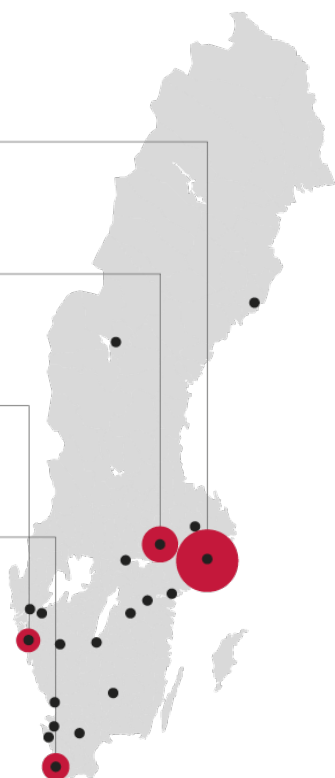
**11%**  
4 156 Mkr

### MALMÖ

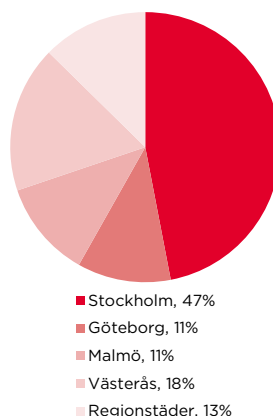
**11%**  
4 337 Mkr

### REGIONSTÄDER

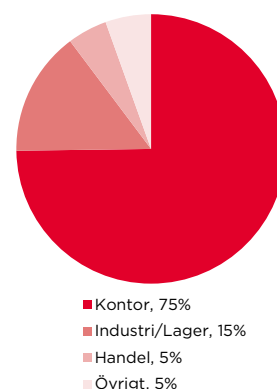
**13%**  
4 806 Mkr



## Fastighetsvärde per geografi



## Fastighetsvärde per kategori



## Fastighetsinnehav

Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bokfört värde	Uthyrningsgrad, %	Hyrsvärde
Förvaltningsfastigheter	197	1 823	34 862	93,2	2 465
Projektfastigheter	12	174	3 448	72,0	182
<b>Totalt fastighetsinnehav</b>	<b>209</b>	<b>1 997</b>	<b>38 310</b>	<b>91,5</b>	<b>2 647</b>

## Mål och utfall inom hållbarhet

Målområde	Mål	Utfall
LEED-certifiering	<b>50%</b>	<b>28%</b> av fastighetsvärdet var miljöcertifierat per 31 december 2019.
		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.

## Kungsledens kluster

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

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

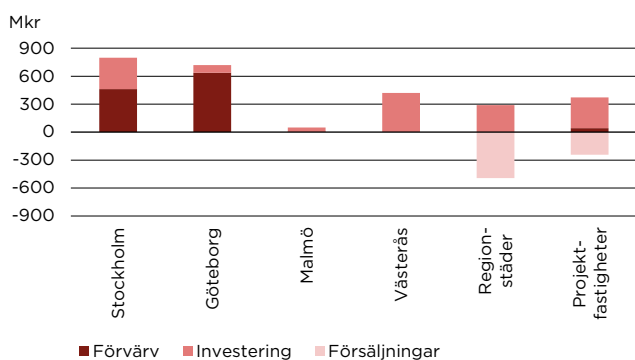


# FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

## Fastighetsbeståndets utveckling jan-dec 2019

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
<b>Fastigheter vid periodens ingång</b>	<b>31 800</b>	<b>2 897</b>	<b>34 697</b>
Omklassificering	-356	356	-
Tillträdde förvärv	1 037	44	<b>1 080</b>
Investeringar	1 179	330	<b>1 509</b>
Frånträdde avyttringar	-494	-244	<b>-738</b>
Orealiserade värdeförändringar	1 696	65	<b>1 762</b>
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>34 862</b>	<b>3 448</b>	<b>38 310</b>

## Nettoinvesteringar per segment jan-dec 2019



## FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

I januari tillträdde sista delen av kvarteret Tändstickan i Göteborg (Kallebäck 2:11). I januari frånträdde också 15 handels- och kontorsfastigheter i Eskilstuna vilket innebar att Kungsliden lämnade kommunen. Under andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av Mandelblomman 3 i Spånga. Fastigheten frånträdde i början av juli.

Markförvärvet Löpöglan 2 i Malmö som förvärvades i början av 2019 tillträdde under fjärde kvartalet.

I december förvärvades och tillträdde fastigheten Gladan 4 i Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 428 Mkr.

## Fastighetsförvärv jan-dec 2019

Fastighet	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Löpöglan 2	Malmö	Mark för kontor	7 630
Gladan 4	Stockholm	Kontor	7 547

## Fastighetsförsäljningar jan-dec 2019

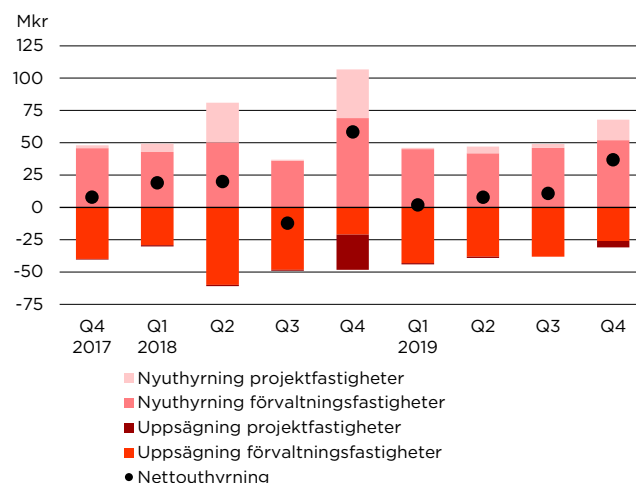
Fastighet	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Mandelblomman 3	Stockholm	Övrigt	1 813

## UTHYRNING

Under året har Kungsliden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om 210 Mkr (274). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för året uppgick till 58 Mkr (86).

Av de nytecknade avtalen under året så är 95 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



## Kungslidens största hyresgäster

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

# 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 som är föremål för utveckling, förädling, modernisering och kundanpassning, se vidare på sid 12-13.

## Hyresintäkter, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Kontor	1 767	1 647
Industri/Lager	907	862
Handel	1 154	1 267
<b>Genomsnitt</b>	<b>1 442</b>	<b>1 342</b>

## Fastighetskostnader, förvaltningsfastigheter

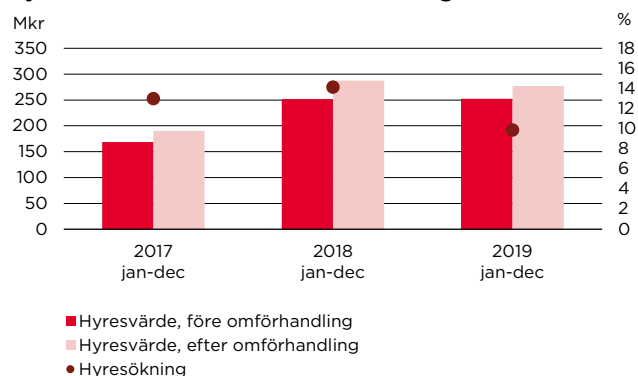
Kr per kvm	2019 jan-dec			
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	253	189	170	225
Underhåll	48	32	57	42
Fastighetsskatt	92	22	72	70
Tomträttsavgälder och arrenden	-	-	-	-
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>393</b>	<b>243</b>	<b>299</b>	<b>337</b>
Fastighetsadministration	66	35	45	55
<b>Summa</b>	<b>459</b>	<b>278</b>	<b>344</b>	<b>392</b>

Kr per kvm	2018 jan-dec			
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	252	171	182	219
Underhåll	45	25	54	38
Fastighetsskatt	78	19	62	56
Tomträttsavgälder och arrenden	25	3	6	16
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>400</b>	<b>218</b>	<b>304</b>	<b>329</b>
Fastighetsadministration	52	51	54	52
<b>Summa</b>	<b>452</b>	<b>269</b>	<b>358</b>	<b>381</b>

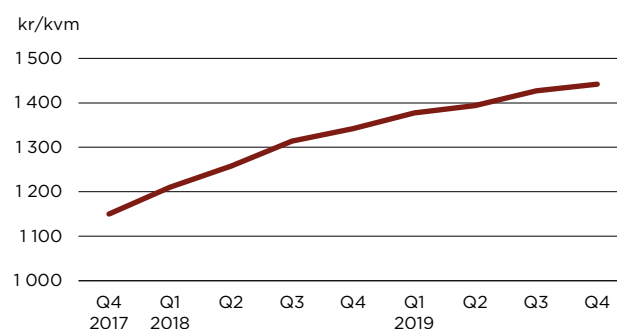
## OMFÖRHANDLING OCH SNITTHYRA

Under perioden har 131 avtal till ett hyresvärde om 252 Mkr omförhandlats. Dessa ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 10 procent (14). Av de 131 avtal som omförhandlats så har 43 lett till en större uthyrd yta. Snitthyran i förvaltningsbeståndet ökade till 1 442 kr per kvm (1 342) vilket motsvarar en ökning med 7 procent jämfört med föregående år.

### Hyresvärde före och efter omförhandling



### Snitthyra

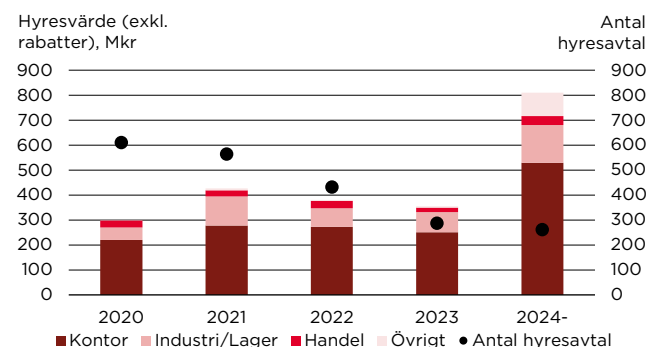


## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. För närvarande förfaller 10-20 procent av kontraktsporföljen varje år och kan då omförhandlas. Per den 31 december var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,0 år (3,7).

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

### Hyresavtal, förfallostruktur



## UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 93,2 procent jämfört med 93,1 procent vid årets ingång. Uthyrningen har påverkats av ett par större avflyttningar i bl a Kista.

Uthyrningsgraden blev dock något högre för 2019 genom en stark nyuthyrning och tillträden under det senaste kvartalet.

## Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter per kvartal



## 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 1 437 kr per den 31 december.

I tabellerna nedan visas de förvaltningsfastigheter som ägdes vid periodens utgång samt tillhörande nyckeltal. Fastigheter som köpts men ej tillträtts ingår inte och 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 76 Mkr från 1 520 Mkr till 1 596 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökade driftnetton i jämförbart bestånd.

### Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter per geografi

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdda	köpta ej tillträdda <sup>2</sup>
Antal fastigheter, st <sup>1</sup>	50	41	41	18	47	197	3	-
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1</sup>	490	258	225	476	375	1 824	-	-
Hyresvärde, Mkr <sup>1</sup>	928	294	297	555	393	2 467	-	-
Driftnetto, Mkr	614	202	204	343	233	1 596	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm <sup>1</sup>	1 999	1 149	1 383	1 264	1 152	1 437	-	-

<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 frånträdda	köpta ej tillträdda <sup>2</sup>
Antal fastigheter, st <sup>1</sup>	94	65	28	10	197	3	-
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1</sup>	1 031	579	132	82	1 824	-	-
Hyresvärde, Mkr <sup>1</sup>	1 697	497	148	125	2 467	-	-
Driftnetto, Mkr	1 100	309	89	98	1 596	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm <sup>1</sup>	1 764	902	1 213	1 563	1 437	-	-

<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 haft ett investeringsprogram om drygt 3 miljarder kronor för 2017–2019. Under 2019 har 1 509 Mkr investerats vilket innebär att Kungsleden investerat totalt cirka 3,7 miljarder under den angivna treårsperioden. 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 december var nio större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 2 169 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa ombyggda fastigheter uppvisa ett hyresvärde om 299 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 varav den första etappen är färdigställd och hotelloperatören Blique by Nobis har tillträtt sina lokaler. Etapp 2 avser modernisering av 5 500 kvm kontor och

är fullt uthyrd till Conventum som är en coworkingaktör i premiumsegmentet med fokus på service, teknik och design. Conventum tillträdde delar av sina lokaler i slutet av året och har öppnat anläggningen för flertalet av sina kunder. De två översta våningsplanen färdigställs och tillträds i slutet av februari 2020. Investeringsbeloppet för båda etapperna bedöms till cirka 595 Mkr och hyresvärdet till 65 Mkr.

### Eden by Kungsleden i Hyllie i Malmö

Eden by Kungsleden (Löpöglan 2) på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt som benämns som en Symbiotic Building – Kungsledens eget 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. Projektet omfattar cirka 7 900 kvm kontor, marken tillträdde under fjärde kvartalet och produktionsstart av byggnaden skedde i januari 2020. Två hyresavtal har tecknats, varav det största är ett sjuårigt avtal med kontorshotellkedjan Quick Office om drygt 3 000 kvm. Quick Office kommer att etablera bland annat coworking-ytor, konferensrum, restaurang, café, reception och närservice i byggnaden och tillträder sina lokaler i april 2021. Kungsledens investering i Eden uppskattas till 350 Mkr inklusive markförvärv.

## Investeringsprogram

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

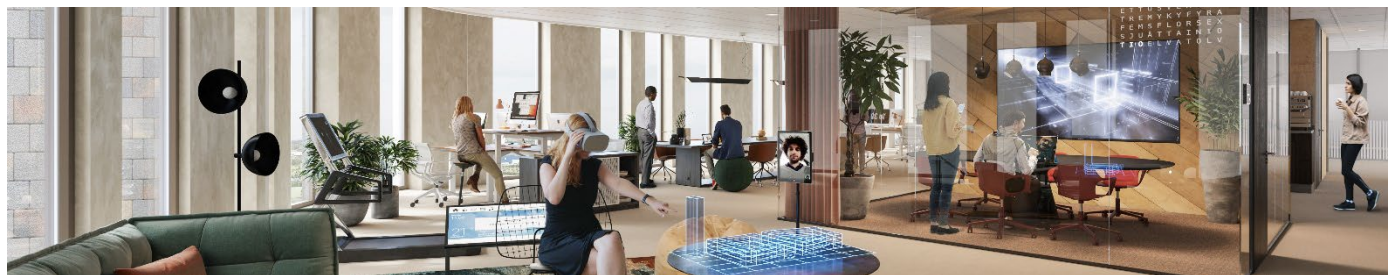
## Större pågående projekt

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beräknad Investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Blästern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	2020 <sup>1)</sup>	17 000	65	100	1 196	595	569
Eden by Kungsleden <sup>2)</sup>	Kontor	Malmö	2021	7 900	25	54	67	350	24
Finnslätten 1 - del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	41	119	250 <sup>3)</sup>	6
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	57	77	1 114	230	55
Rotterdam 1	Kontor	Stockholm	2021	21 300	61	65	1 018	225	59
B26 Mimer 5 - del av	Kontor	Västerås	2020	4 700	13	76	133	147	133
Karlslund 5:2 - del av <sup>2)</sup>	Samhällsfastighet	Östersund	2020	3 300	13	100	115	145	115
Taktipinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	241	136	23
Oxelbergen 1:2 - del av	Kontor	Norrköping	2021	6 000	12	20	23	91	23
<b>Summa</b>				<b>122 200</b>	<b>299</b>		<b>4 026</b>	<b>2 169</b>	<b>1 007</b>

<sup>1)</sup> Hotellet färdigställdes i april 2019. Kontorsdelen beräknas bli färdigställt under första kvartalet 2020.

<sup>2)</sup> Nybyggnation

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



### Finnslätten 1 i Västerås

I byggnad 357 på Finnslätten har ett moderniseringsprojekt påbörjats. Byggnaden omfattar 21 000 kvm och anpassas nu till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka upp serviceutbudet för Finnslätten. 41 procent är uthyrt till Scandinavian Gene Synthesis AB (SGS DNA), ABB och Northvolt. Lokal-anpassning till SGA DNA och uthyrning av lokaler till restaurang, skola och service pågår. Den totala investeringsvolymen bedöms till 250 Mkr och projektet genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

### Stettin 6 i Stockholm City Öst

I Stettin 6, en kontorsfastighet i Värtahamnen pågår uthyrning av sammanlagt 8 800 kvm. Fastigheten kommer att erbjuda moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. För att stärka utbudet av service i området har ett sjuårigt hyresavtal tecknats med restaurang- och konferenskedjan Eatery avseende 700 kvm. Restaurangen kommer att etableras på entréplan i en av ljusgårdarna med god access från gatan. Den totala investeringen beräknad till 230 Mkr och omfattar förutom hyresgäst Anpassningar även modernisering av fasader, entréer, innergårdar och utomhusmiljö.

### Rotterdam District i Stockholm City Öst

I fastigheten Rotterdam 1 pågår projektplanering av en ny fasadutformning samt entréer för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Entréerna utmed Hangövägen i Värtahamnen och den befintliga restaurangen planeras byggas om för att göra bottenvåningen mer välkomnande och öppen för allmänheten. Lokaler till Easypark och The Beverage Group är färdigställda och tillträdna. Uthyrning av kvarvarande vakanser pågår. Den beräknade investeringsvolymen för hela projektet är 225 Mkr.

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

Byggnaden omfattar totalt 4 700 kvm uthyrningsbar yta samt takterrass och är belägen mitt i kvarteret Mimer 5 i centrala Västerås. 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. 400 kvm hyrts ut till PwC och hyresdiskussioner pågår om samtliga kvarvarande ytor. Investeringen uppskattas till 147 Mkr, ett flertal hyresgäster har tillträtt sina lokaler under januari 2020 och invigning kommer att ske den 19 februari 2020.

### 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. I 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 145 Mkr och tillträdesdag är bestämd till 1 april 2020.

### Taktippen 1 i Norrköping

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler. SMHI har bedrivit sin verksamhet i fastigheten sedan i mitten av 1970-talet och de sitter kvar i fastigheten under projektets genomförande. Den totala investeringen är beräknad till 136 Mkr och förväntas vara genomförd till 2022.

### Oxelbergen 1:2 i Norrköping

Oxelbergen är ett kvarter som ligger några minuters promenad från Norrköpings stadskärna med närhet till både grönska och bra kommunikationer. Kvarteret består av totalt 25 000 kvm där Kungsleden för närvarande moderniserar och förädlar en vakant byggnad om cirka 6 000 kvm. Med konceptet "Feel Good Working" vill Kungsleden skapa en attraktiv och hållbar plats som inspirerar människor och uppmuntrar till en aktiv livsstil. Konceptet innebär bland annat att fastigheten kommer att erbjuda smarta lösningar, gemensamma sammanträdesrum, lounge, kaffebur och en inspirerande utomhusmiljö. Hyresavtal har tecknats med Norrköpings kommun, Fläktgroup och Lundgrens el på en sammanlagd yta om ca 1 100 kvm. Den totala investeringsvolymen bedöms till 91 Mkr och projektet genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

### AVSLUTADE PROJEKT

Inga större projekt har avslutats under januari-december 2019.

### KOMMANDE PROJEKT

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

### Vision Finnslätten - ett samarbetsprojekt med framtida investeringsmöjligheter

Ett samarbetsprojekt kring hur Finnslätten ska fortsätta att utvecklas och växa tillsammans med företagen på Finnslätten pågår. Målet 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 har utökats till att omfatta även ett nära samarbete med Västerås Stad, Mälardalens Högskola och ett antal andra företag som Northvolt, Quintus Technology, AA-logistik, Enics, Strukton, Bombardier, Westinghouse och AQ-Group. 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. Kungsleden har en stor byggrättspotential i området och arbetet med att utveckla dessa och ta fram en övergripande, strukturerande och hållbar plan som underlag för framtida utveckling på kort och på lång sikt pågår.

# FINANSIERING

Under 2019 har Kungsledens finansiella ställning stärkts genom en lägre belåningsgrad, högre räntetäckningsgrad och en jämnare förfalloprofil med låg andel kort upplåning. Under det andra kvartalet höjdes vårt kreditbetyg av Moody's till Investment Grade (Baa3) med stabila utsikter.

## INVESTMENT GRADE RATING

Under det andra kvartalet höjdes Kungsledens kreditbetyg till Investment Grade (Baa3) med stabila utsikter av Moody's. Uppgraderingen ger bättre förutsättningar att långsiktigt bredda investerarsbasen, åtnjuta ännu fördelaktigare finansieringsvillkor och säkra finansiering på långa löptider.

## UPPLÅNINGSAKTIVITETER UNDER FJÄRDE KVARTALET

Vid utgången av november månad emitterades ytterligare gröna obligationer om 400 Mkr under MTN-programmet. Emissionerna gjordes till fördelaktiga räntevillkor på långa löptider och ligger väl i linje med andra bolag med motsvarande kreditbetyg. Likviden kommer att användas till investeringar i enlighet med det gröna ramverket.

Vid årets utgång har Kungsleden 7 Mdr i utestående obligationer inom ramen om 8 Mdr för MTN-programmet. Härav utgör gröna obligationer 4 Mdr. Vid årets utgång hade Kungsleden 650 Mkr i utestående företagscertifikat.

## KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

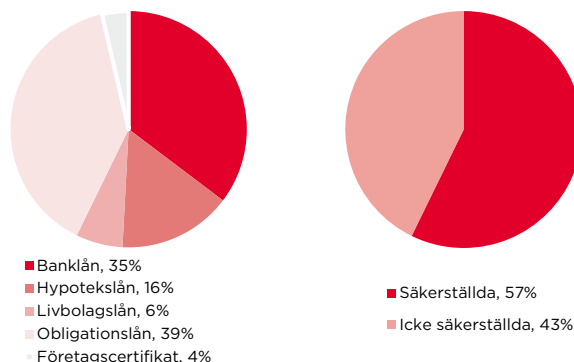
Finansnettot är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välavvägd kapital- och räntebindning med syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga finansieringskostnaden har under året reducerats genom omförhandling av lån till bättre marginalvillkor. Samtidigt har snitträntan stigit till 1,9 procent (1,8) vid utgången av året som en konsekvens av att Stibor 3 månader stigit, främst under det fjärde kvartalet. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden har minskat något och uppgår till 4,5 år (5,6) samtidigt som lånens förfalloprofil är jämnare fördelad vilket reducerar refinansieringsrisken. Låga räntenivåer och förbättrade

driftnetton har lett till en ökad räntetäckningsgrad som för helåret uppgick till 4,6 gånger.

Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy.

För att dra nytta av fortsatt sjunkande räntor på längre löptider under året gjordes förlängningar av forwardstartande swappar vid utgången av det tredje kvartalet och vid början av det fjärde kvartalet. Detta har gjorts genom att förlänga swappar om 3 Mdr i nominellt belopp med tidigare start per januari 2020 till januari 2023 med ny start per januari 2021 till januari 2028. Genom omstruktureringarna förlängs den genomsnittliga räntebindningstiden som vid årets utgång uppgår till 3,7 år (2,7).

## Låneportfölj samt säkerställda och icke säkerställda skulder 31 december 2019



## Förfallostruktur krediter och räntederivat

Per 31 december 2019 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forwardstartande räntederivat	Snittränta derivat, %
2020	650	-	250	900	-	-	-
2021	-	2 400	-	2 400	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	0,3
2023	1 375	1 100	2 000 1)	4 475	-	-	-
2024	2 461	1 000	-	3 461	1 450	-	0,6
2025	2 478	-	-	2 478	1 000	-	0,8
2026	630	-	-	630	-	2 000 3)	1,4
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	3 000 2)	0,7
2029	1 701	-	-	1 701	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 889</b>	<b>7 000</b>	<b>2 250</b>	<b>20 139</b>	<b>4 450</b>	<b>5 000</b>	

<sup>1</sup> Varav 650 Mkr avser backup för emitterade certifikat

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

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



## GRÖN FINANSIERING

Under året har Kungsleden emitterat ytterligare 1,3 Mdr i gröna obligationer. Totalt har 4 Mdr emitterats som gröna obligationer. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i det gröna ramverket. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas. Likviden från Kungsledens gröna obligationer som emitterats fram till 31 dec 2019 kommer att användas till följande kategorier av miljöprojekt;

- Finansiering av certifierade fastigheter
- Förnybar energi

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

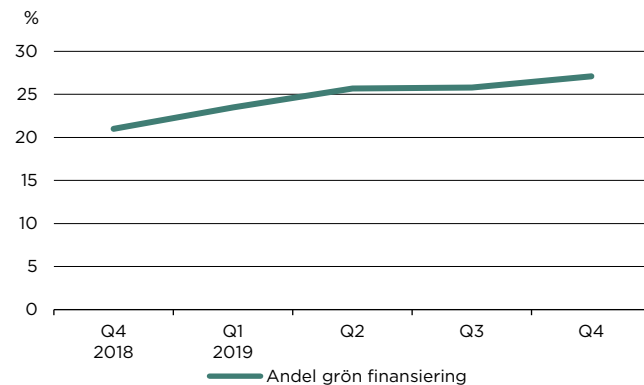
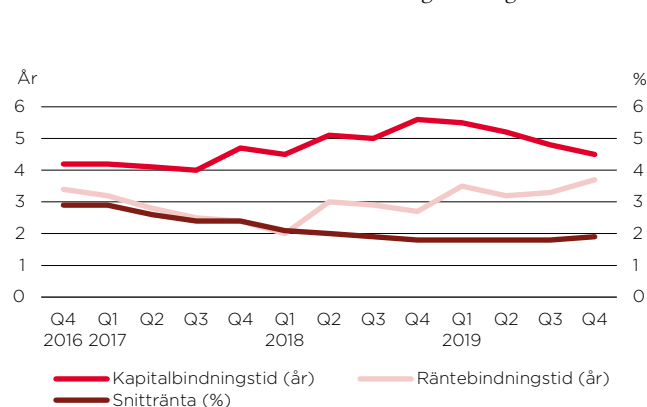
Kungsledens gröna ramverk finns tillgänglig på [kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/](https://kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/). Där återfinns även brev till investerare i Kungsledens gröna

obligationer med åiterrapportering och redogörelse av hur medel från gröna obligationer använts.

Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Green Bond List, ett marknadssegment för gröna obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

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

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



# KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid fjärde kvartalets utgång uppgick till 21,5 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 62,00 kronor och vid fjärde kvartalets utgång 98,40 kronor. Lägsta stängningskurs för året noterades den 2 januari och var 62,30 kronor. Den högsta stängningskursen noterades den 23 december och uppgick till 99,40 kronor.

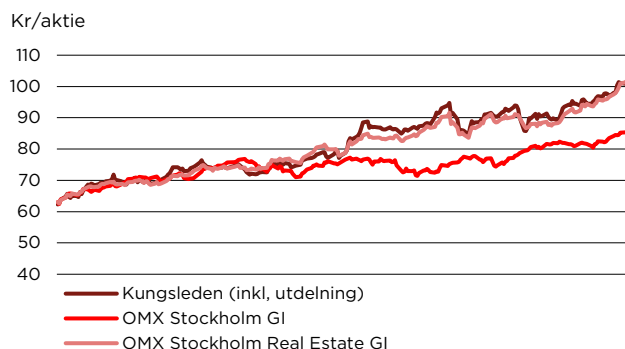
## AKTIEKAPITAL

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

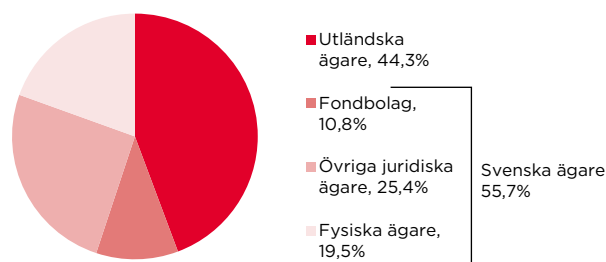
## UTDELNING

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

## Aktiens totalavkastning, 1 januari - 31 december 2019



## Ägarstruktur per den 31 december 2019



## Nyckeltal per aktie

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

## Aktieägare per den 31 december 2019

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



## KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
<b>RÖRELSEN</b>				
Förvaltningsresultat	1 185	1 124	296	303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3	7	8	-3
Betald skatt	-3	0	-3	-1
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 186</b>	<b>1 131</b>	<b>302</b>	<b>299</b>
Förändringar i rörelsekapital	72	-4	-22	95
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 257</b>	<b>1 127</b>	<b>280</b>	<b>394</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 509	-1 300	-514	-494
Förvärv av fastigheter	-1 080	-1 836	-472	0
Försäljning av fastigheter	724	1 005	14	152
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-5	0	-1	0
Finansiella tillgångar, netto	0	-206	0	8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 870</b>	<b>-2 337</b>	<b>-973</b>	<b>-334</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utdelning	-513	-360	-131	-120
Amortering av lån	-6 602	-3 602	-20	-23
Upptagna lån	7 609	5 330	650	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>495</b>	<b>1 368</b>	<b>499</b>	<b>-143</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-118</b>	<b>158</b>	<b>-195</b>	<b>-83</b>
Likvida medel vid periodens början	471	313	548	554
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>353</b>	<b>471</b>	<b>353</b>	<b>471</b>

### KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital uppgick för året till 1 257 Mkr.

I befintliga fastigheter och projekt har 2019 investerats 1 509 Mkr. Köpeskillingar om totalt 1 080 Mkr har erlagts vid tillträdet av den tredje fastigheten i kvarteret Tändstickan i Göteborg, förvärvet av Löpöglan 2 i Hyllie samt Gladan 4 på Kungsholmen i Stockholm.

En sammanlagd köpeskillning om 724 Mkr har erhållits i samband med frånträdet i januari av Kungsledens bestånd i Eskilstuna samt fastigheten Mandelblomman 3 som frånträddes i juli.

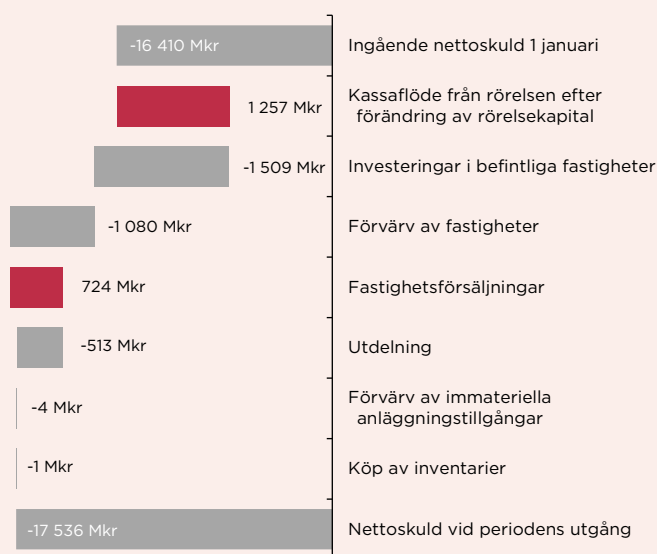
Utdelning till aktieägarna har erlagts med 513 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2017 samt tre utbetalningar av utdelning för verksamhetsåret 2018.

Upplåning under året innebar att de räntebärande skulderna steg med 1 008 Mkr brutto. Då medel i kassa och bank minskade med 118 Mkr steg nettoskulden med 1 126 Mkr.

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

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

### Förändring av nettoskuldsättning januari-december 2019



## SEGMENTSINFORMATION

### JAN-DEC 2019\*

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	852	279	287	536	355	113	-	2 423
Fastighetskostnader	-244	-78	-83	-193	-124	-51	-	-773
<b>Driftnetto</b>	<b>608</b>	<b>202</b>	<b>204</b>	<b>343</b>	<b>231</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>1 650</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-109	-109
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-356	-356
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>608</b>	<b>202</b>	<b>204</b>	<b>343</b>	<b>231</b>	<b>62</b>	<b>-465</b>	<b>1 185</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>								
Fastigheter	662	184	103	622	90	101	-5	1 756
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-75	-75
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 270</b>	<b>386</b>	<b>307</b>	<b>965</b>	<b>321</b>	<b>164</b>	<b>-545</b>	<b>2 867</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-622	-622
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 270</b>	<b>386</b>	<b>307</b>	<b>965</b>	<b>321</b>	<b>164</b>	<b>-1 167</b>	<b>2 245</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>15 385</b>	<b>4 056</b>	<b>4 247</b>	<b>6 736</b>	<b>4 438</b>	<b>3 448</b>	<b>-</b>	<b>38 310</b>

### JAN-DEC 2018\*

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	832	236	258	539	438	82	-	2 385
Fastighetskostnader	-252	-77	-79	-200	-142	-50	-	-800
<b>Driftnetto</b>	<b>580</b>	<b>159</b>	<b>179</b>	<b>339</b>	<b>296</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>1 586</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-95	-95
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-366	-366
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>580</b>	<b>159</b>	<b>179</b>	<b>339</b>	<b>296</b>	<b>32</b>	<b>-461</b>	<b>1 124</b>
<b>Värdeförändringar tillgångar</b>								
Fastigheter	816	117	108	449	112	18	-17	1 603
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-73	-73
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 396</b>	<b>276</b>	<b>287</b>	<b>788</b>	<b>408</b>	<b>50</b>	<b>-551</b>	<b>2 653</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-598	-598
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 396</b>	<b>276</b>	<b>287</b>	<b>788</b>	<b>408</b>	<b>50</b>	<b>-1 149</b>	<b>2 055</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>14 153</b>	<b>3 225</b>	<b>4 048</b>	<b>5 821</b>	<b>4 553</b>	<b>2 897</b>	<b>-</b>	<b>34 697</b>

\* Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 23 för aktuella definitioner).

## NYCKELTAL

	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Direktavkastning, %	4,5	4,8	4,5	4,8
Uthyrningsgrad, %	91,5	91,5	91,5	91,5
Överskottsgrad, %	68,2	66,7	68,4	68,2
<i>Utfall förvaltningsfastigheter</i>				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,8	5,1	4,6	5,0
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,2	93,1	93,2	93,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,9	67,7	68,8	69,2
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	69,0	67,2	69,3	67,8
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm*	1 442	1 342	-	-
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm*	392	381	-	-
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på totalt kapital, %	4,1	4,4	3,9	4,2
Avkastning på eget kapital, %	13,5	13,7	18,0	10,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,1	4,8	4,5
Soliditet, %	44,0	44,5	-	-
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	-	-
Belåningsgrad, %	45,8	47,3	-	-
<b>Data per aktie</b>				
Betald utdelning, kr	2,40	2,20	-	-
Aktiens totalavkastning, %	60,3	9,4	-	-
Aktiens direktavkastning, %	2,6	3,8	-	-
Förvaltningsresultat, kr	5,43	5,15	1,36	1,39
Periodens resultat, kr	10,28	9,41	3,53	1,80
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	5,43	5,18	1,36	1,39
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,37	4,84	1,30	1,41
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	91,94	81,01	-	-
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), kr	89,61	79,66	-	-
Eget kapital, kr	80,07	72,19	-	-
Utestående aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302

\*Hysesintäkter kr/kvm samt fastighetskostnader kr/kvm beräknas på rullande 12 månader

## NYCKELTAL PER SEGMENT

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Summa
Antal fastigheter, st	50	41	41	18	47	12	209
Uthyrningsbar yta, tkvm	490	258	225	476	375	174	1 997
Hysesvärde, Mkr	926	288	300	570	396	168	2 647
Hysesintäkter, Mkr	851	279	284	536	355	113	2 418
Driftnetto, Mkr	608	202	204	343	231	62	1 650
Bokfört värde, Mkr	15 385	4 056	4 247	6 736	4 438	3 448	38 310
Uthyrningsgrad, %	91,8	95,3	95,4	94,7	90,9	72,0	91,5
Överskottsgrad, %	71,4	72,3	71,8	64,0	65,2	54,7	68,2
Direktavkastning, %	4,1	5,6	5,0	5,5	5,1	1,9	4,5
Nyuthyrning, Mkr	79	24	22	31	30	24	210
Nettouthyrning, Mkr	17	8	6	4	5	17	58
Investeringar, Mkr	341	84	46	419	289	330	1 509
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	662	184	103	622	90	101	1 762

# KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2019				2018			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Intäkter	613	618	604	589	607	594	597	588
Driftnetto	419	424	423	384	412	424	396	354
Försäljnings- och administrationskostnader	-35	-20	-25	-28	-21	-19	-27	-27
Finansnetto	-87	-94	-86	-88	-87	-89	-93	-98
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>296</b>	<b>310</b>	<b>312</b>	<b>267</b>	<b>303</b>	<b>316</b>	<b>276</b>	<b>229</b>
Resultat från försäljning	0	-2	3	-7	-19	-1	0	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	496	418	352	496	331	302	404	581
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	200	-65	-118	-91	-55	48	-67	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>992</b>	<b>661</b>	<b>549</b>	<b>665</b>	<b>560</b>	<b>666</b>	<b>612</b>	<b>815</b>
Skatt	-222	-140	-121	-139	-167	-169	-84	-178
<b>Periodens resultat</b>	<b>770</b>	<b>521</b>	<b>428</b>	<b>526</b>	<b>393</b>	<b>497</b>	<b>528</b>	<b>637</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2019				2018			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
<b>TILLGÅNGAR</b>								
<b>Anläggningstillgångar</b>								
Immateriella tillgångar	12	13	13	12	11	9	9	8
Fastigheter	38 310	36 833	36 131	35 418	34 697	34 012	33 692	32 620
Tillgångar med nyttjanderätt	812	773	774	776	-	-	-	-
Inventarier	4	4	5	5	5	6	6	7
Andra långfristiga fordringar	2	4	4	4	4	12	12	12
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>39 140</b>	<b>37 628</b>	<b>36 927</b>	<b>36 216</b>	<b>34 718</b>	<b>34 040</b>	<b>33 719</b>	<b>32 647</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>								
Kortfristiga fordringar	237	404	287	302	201	205	49	259
Derivat	-	-	-	-	4	24	-	-
Kassa och bank	353	548	542	400	471	554	643	1 498
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>590</b>	<b>952</b>	<b>829</b>	<b>702</b>	<b>677</b>	<b>784</b>	<b>692</b>	<b>1 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 730</b>	<b>38 579</b>	<b>37 756</b>	<b>36 918</b>	<b>35 394</b>	<b>34 823</b>	<b>34 411</b>	<b>34 405</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>17 488</b>	<b>16 718</b>	<b>16 197</b>	<b>16 293</b>	<b>15 767</b>	<b>15 375</b>	<b>14 877</b>	<b>14 829</b>
<b>Räntebärande skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut	9 094	9 114	9 287	9 307	9 204	9 226	9 249	8 999
Obligationslån (ej säkerställt)	7 000	6 600	6 488	5 988	6 082	6 082	5 800	5 600
Övrig upplåning	1 796	1 546	1 596	1 596	1 596	1 596	1 946	2 546
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>17 889</b>	<b>17 260</b>	<b>17 371</b>	<b>16 891</b>	<b>16 882</b>	<b>16 904</b>	<b>16 995</b>	<b>17 144</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>								
Avsättningar	3	5	5	5	5	12	12	12
Uppskjuten skatteskuld	2 488	2 277	2 139	2 018	1 892	1 721	1 551	1 511
Leasingskulder	812	773	774	776	-	-	-	-
Derivat	105	305	240	122	34	-	147	141
Övriga ej räntebärande skulder	945	1 242	1 030	813	814	810	828	766
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>4 353</b>	<b>4 602</b>	<b>4 188</b>	<b>3 734</b>	<b>2 745</b>	<b>2 543</b>	<b>2 539</b>	<b>2 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>39 730</b>	<b>38 579</b>	<b>37 756</b>	<b>36 918</b>	<b>35 394</b>	<b>34 823</b>	<b>34 411</b>	<b>34 405</b>

# MODERBOLAGET

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0
Administrationskostnader	-31	-34	-7	-4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-31</b>	<b>-34</b>	<b>-7</b>	<b>-4</b>
Resultat från finansiella poster	241	463	482	421
<b>Resultat före skatt</b>	<b>210</b>	<b>429</b>	<b>475</b>	<b>417</b>
Skatt på periodens resultat	-5	-43	66	-33
<b>Periodens resultat</b>	<b>205</b>	<b>386</b>	<b>541</b>	<b>384</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag	2 572	3 018
Fordringar hos koncernföretag	15 558	18 802
Övriga fordringar	204	210
Likvida medel	350	470
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 684</b>	<b>22 500</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 916	8 234
Långfristiga skulder	7 107	5 137
Skulder till koncernföretag	2 837	7 534
Övriga skulder	824	1 595
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 684</b>	<b>22 500</b>

## ÖVRIG INFORMATION

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 112 st (109).

### 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 årets 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 externvärdering av delar av beståndet.

### 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. Ingen väsentlig skillnad bedöms föreligga mellan bokförda och verkliga värden. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal där klassificering sker i nivå 2.

### 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.

Stockholm den 12 februari 2020

Charlotte Axelsson  
Styrelseordförande

Ingall Berglund  
Styrelseledamot

Jonas Bjuggren  
Styrelseledamot

Christer Nilsson  
Styrelseledamot

Ulf Nilsson  
Styrelseledamot

Charlotta Wikström  
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson  
*Verkställande direktör*

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 februari 2020 kl 07.00 CET.

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

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

## 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 segment

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

#### Intjäningsförmåga

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

#### Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

#### Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

#### Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

#### Hysesintäkter kr per kvm samt snitthyra

Hysesintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

#### Hysesvärde

Hysesintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

#### Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

#### Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

#### Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

#### Uthyrningsbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

#### Uthyrningsgrad

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

#### Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

#### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

#### Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Avkastning på eget kapital

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

#### Avkastning på totalt kapital

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

#### Belåningsgrad

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

#### Räntekostnader

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

### AKTIERELATERADE NYCKELTAL

#### Aktiens direktavkastning

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

#### Aktiens totalavkastning

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

#### Beslutad/föreslagen utdelning per aktie

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

#### Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

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

Förvaltningsresultat med avdrag för 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

#### EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

#### Fastighetskostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, fastighetsadministration, försäkringar samt underhåll.

#### Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

#### Kategori

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

#### Kluster

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

#### Kontraktsvärde

Bashyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknig och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

#### Projektfastigheter

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

#### Segment

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

#### Snittränta

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

#### Orealiserade värdeförändringar

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

#### Underhåll

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

#### ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 21.

# FINANSIELL KALENDER, KONTAKTUPPGIFTER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

## KALENDARIUM 2020

Delårsrapport  
jan-mar 2020  
**23 april**

Årsstämma  
**23 april**

Delårsrapport  
jan-jun 2020  
**8 juli**

Årsredovisning för 2019 publiceras den 19 mars 2020 på bolagets hemsida. Årsstämma 2020 äger rum den 23 april 2020 i bolagets lokaler.

### Presentation av bokslutskommuniké

Kungsleden presenterar bokslutet för investerare, kapitalförvaltare, analytiker och media den 12 februari 2020 kl 08.45.

Presentationen är på engelska och sker via telefonkonferens och audiosändning på:  
[www.kungsleden.se/Q4presentation](http://www.kungsleden.se/Q4presentation)

Telefonnummer till konferensen:

SE: +46 8 505 58 354  
UK: +44 333 300 90 34  
US: +1 83 382 305 86

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

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

### KUNGSLEDEN AB (PUBL)

Org. nr. 556545-1217  
Säte Stockholm

### Biljana Pehrsson

verkställande direktör  
08-503 052 04

### Magnus Jacobson

ekonomi-/finansdirektör  
08-503 052 62

### Ylva Sarby Westman

vvd, chef fastighetsinvestering  
08-503 052 27

### KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:

