

Q2:2018

”Starkt resultat i jämförbart bestånd – driftnettoökning på 4,5 procent”

BILJANA PEHRSSON, VD



KUNGSLEDEN

KUNGSLEDEN DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 JUNI

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att äga, aktivt förvalta och utveckla kommersiella fastigheter med fokus på kontor i Stockholm och i Sveriges övriga tillväxtmarknader. Kungsleden ägde per den 30 juni 224 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 33 692 Mkr.

DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Förvaltningsresultatet uppgick till 505 Mkr (466). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat finansnetto samt hyres- och driftnettoökningar i jämförbart bestånd som uppvägs av minskning av driftnettot från nettot av köpta och sålda fastigheter.
- Nyuthyrningen ökade till 130 Mkr (91) och nettouthyrningen uppgick till 39 Mkr (45).
- Orealiserade värdeökningar i fastighetsportföljen var 985 Mkr (665). Värdeuppgången är ett resultat av förbättrade hyresintäkter och driftnetton samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 8 punkter exklusive effekter av köpta och sålda fastigheter.
- Periodens resultat ökade till 1 165 Mkr (932), motsvarande 5,33 kr per aktie (4,57). Exklusive engångseffekt avseende sänkningen av den svenska bolagsskatten uppgick periodens resultat till 1 052 Mkr, motsvarande 4,82 kr per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER ANDRA KVARTALET

- Nya hyresavtal har tecknats med bl.a. Convendum och Aros Congress Center till ett sammanlagt hyresvärde om 315 Mkr. Avtalet med Convendum avser en yta på 5 500 kvadratmeter och löper på tolv år och avtalet med Aros Congress Center avser en yta på 1 400 kvadratmeter och löper på fem år.
- Refinansiering av banklån om 2,8 miljarder kronor har utförts vilket har medfört att den genomsnittliga kapitalbindningen förlängdes samtidigt som finansieringskostnaden sänktes. Räntebindningen i upplåningen förlängdes till tre år genom nya ränteswappar i syfte att stabilisera förvaltningsresultatet under kommande år. Sammantaget sänktes snitträntan till 2,0 procent jämfört med 2,4 procent vid årets ingång samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningen förlängdes från 4,7 år vid årets ingång till 5,1 år vid kvartalets slut.
- Fastigheten Lövkojan 10 i Katrineholm såldes och frånträdades till ett pris om 55 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. Årligt driftnetto för fastigheten uppgår till 2,7 Mkr.

NYCKELTAL	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	4,9	5,2	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,9	91,8	91,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % ²	64,8	64,9	67,3
Avkastning på eget kapital, % ¹	16,0	15,3	15,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,0	3,3
Belåningsgrad, % ¹	48,5	50,2	47,9
Periodens resultat, kr per aktie ^{1,3}	5,33	4,57	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr per aktie ^{1,3}	2,13	2,14	4,45
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie ¹	75,89	67,15	71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr per aktie ¹	74,37	65,16	70,63
Eget kapital, kr per aktie ¹	68,12	60,52	64,98

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

2. Definitionen för överskottsgrad har ändrats. Se sid 26 för aktuella definitioner.

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

STARKT RESULTAT I JÄMFÖRBART BESTÅND OCH NYA INVESTERINGSBESLUT

Fastighetsmarknaden och i synnerhet hyresmarknaden hade fortsatt stark utveckling under andra kvartalet 2018. Med vår omstrukturerade fastighetsportfölj har vi aktivt utnyttjat marknadsmöjligheterna till nyuthyrning och omförhandling. Resultateffekterna syns nu tydligt när Kungsleden för första halvåret kan visa på ökade hyresintäkter som medförde att driftnettot steg med 30 Mkr eller 4,5 procent i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter.

Kungsleden har även nått vidare framgångar inom projektutveckling. Kontors- och mötesplatsprojektet B26 i Västerås har gått in i genomförandeskede och detsamma gäller etapp 2 i projekt Blästern i Stockholm, där hela fastigheten nu är fullt uthyrd till hotell, co-working och kontor.

Förvaltningsresultatet under det första halvåret ökade med drygt 8 procent jämfört med motsvarande period förra året och uppgick till 505 Mkr (466). Ökningen beror i huvudsak på förbättrat finansnetto samt högre hyresintäkter och driftnetto i jämförbart fastighetsbestånd.

FORTSATT STARK UTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler var fortsatt stark med Stockholm som draglok. Vi tecknade nya hyresavtal till ett totalt hyresvärde om 130 Mkr och med uppsägningar för avflyttning på 91 Mkr landade nettouthyrningen på 39 Mkr (45). Vi har noterat en ökad efterfrågan på stora ytor i vårt kluster Stockholm City Öst i Gärdet/Frihamnen. Det är en trend vi tror kommer fortsätta i takt med att området vidareutvecklas samtidigt som det är ont om lediga ytor i Stockholm City. Under det första halvåret omförhandlade vi 59 hyresavtal och

”B26 i Västerås och etapp 2 i Blästern 14 går in i genomförandeskede tack vare framgångsrik nyuthyrning”

ökade i dessa hyresvärdet från 90 till 101 Mkr. I snitt höjdes hyran i dessa avtal med 12 procent. Allra bäst gick omförhandlingarna i Stockholm som hade en hyresökning om 16 procent med Danderyd Kontor i spetsen. Detta tack vare en nära relation och dialog med våra kunder som ger oss förståelse för deras framtida önskemål och behov, så att vi kan tillfredsställa dessa.

FRAMGÅNGSRIK PROJEKTUTVECKLING

Under det första halvåret slutförde vi de första tre av Kungsledens utvecklingsprojekt: kontorsfastigheten Enen 10 i Söder-



tälje, gallerian Tegnér 15 i Växjö och del av Laven 6 i Umeå. Dessa fastigheter har nu gått tillbaka till förvaltningsbeståndet.

Vi tillför nu nya projekt till vårt investeringsprogram. Under andra kvartalet nådde vi 50 procents uthyrningsgrad i B26 i Mimerkvarteren i Västerås och kunde därmed fatta investeringsbeslut om genomförandet av denna fastighet. Avtal är tecknat med Aros Congress Center om 1 400 kvm för ett coworking-koncept inkl café & restaurang. B26 blir därmed, som planerat, en modern mötes- och arbetsplats med både coworking och traditionella kontor om totalt 4 700 kvadratmeter, med planerad invigning 2019.

I Stockholm tecknades ett tolvårigt avtal med hyresgästen Conventum avseende 5 500 kvm i gatuhuset i fastigheten Blästern 14. Även denna hyresgäst erbjuder ett coworking-koncept. Det innebär att hela etapp 2 i Blästernprojektet är uthyrt och att även denna etapp går in i genomförande.

I och med dessa två investeringsbeslut har vi nu sex projekt i genomförandeskede och vårt investeringsprogram om drygt tre miljarder kronor 2017–2019 utvecklas enligt plan.

DET GYNNSAMMA MARKNADSLÄGET HÅLLER I SIG

Den goda utvecklingen på hyresmarknaden drivs på av den underliggande goda tillväxten i ekonomin. Inget varar för evigt, men jag ser ännu inga tecken på minskande efterfrågan på kommersiella lokaler. Prognoserna för Sveriges ekonomi fortsätter visa på god tillväxt även för resterande del av 2018 med en viss avmattning först 2019. Detta i kombination med våra stabilt goda uthyrningsutfall, framgångar i projektutvecklingen och tillskotten från nyligen förvärvade kvalitetsfastigheter gör att jag bedömer att redan år 2019 kommer att kunna nå det mål om 1,2 miljarder kronor i förvaltningsresultat som vi satt upp för år 2020.

Stockholm, 30 juni 2018

Biljana Pehrsson, vd

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Delårsperiod		Kvartal		12 månader	
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Intäkter						
Hyresintäkter	1 182	1 181	596	590	2 320	2 319
Övriga intäkter	2	1	1	1	5	4
Totala intäkter	1 184	1 182	597	591	2 325	2 323
Fastighetskostnader						
Drift	-263	-249	-118	-108	-460	-445
Underhåll	-45	-48	-21	-24	-73	-76
Fastighetsskatt och tomträttsavgälder	-72	-72	-35	-36	-146	-146
Fastighetsadministration	-54	-60	-26	-32	-112	-118
Totala fastighetskostnader	-434	-429	-200	-200	-790	-785
DRIFTNETTO	750	753	396	391	1 535	1 538
Försäljnings- och administrationskostnader	-54	-54	-27	-29	-121	-120
Finansnetto						
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1	1
Räntekostnader	-167	-216	-81	-103	-349	-398
Övriga finansiella kostnader	-24	-18	-12	-8	-43	-36
Totalt finansnetto	-191	-234	-93	-111	-391	-433
FÖRVALTNINGSRESULTAT	505	466	276	250	1 024	985
Värdeförändringar						
Resultat från försäljningar	4	-1	0	-1	-2	-6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	985	665	404	288	1 738	1 417
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-67	65	-67	28	-47	85
Totala värdeförändringar	923	729	337	315	1 689	1 496
RESULTAT FÖRE SKATT	1 427	1 195	612	565	2 713	2 481
Skatt						
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt ¹	-262	-263	-84	-125	-575	-575
Total skatt	-262	-263	-84	-125	-574	-575
PERIODENS RESULTAT	1 165	932	528	440	2 139	1 906
Övrigt totalresultat						
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	1	1
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 165	933	528	440	2 139	1 907
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE²	5,33	4,57	2,42	1,97	9,79	9,03

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

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

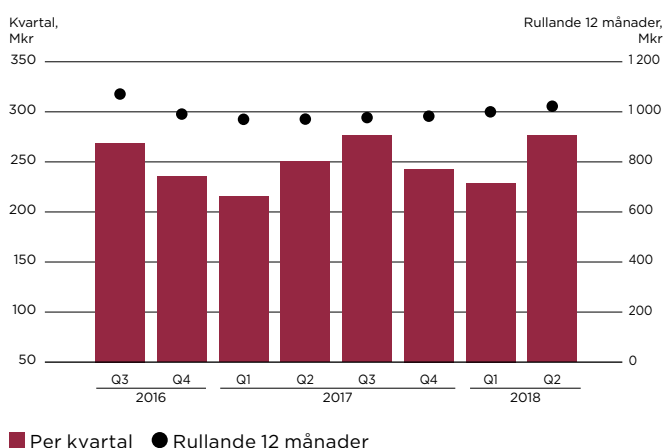
RESULTATANALYS JANUARI-JUNI 2018

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under det första halvåret 2018 uppgick förvaltningsresultatet till 505 Mkr (466). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat finansnetto och hyres- och driftnettoökningar i jämförbart bestånd. Nettoeffekten på driftnettot av köpta och sålda fastigheter var en minskning på 29 Mkr.

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet uppgick till 276 Mkr (250). Bättre finansnetto, ökade hyresintäkter och lägre kostnader för fastighetsadministration bidrog till förbättringen jämfört med föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL OCH RULLANDE 12 MÅNADER



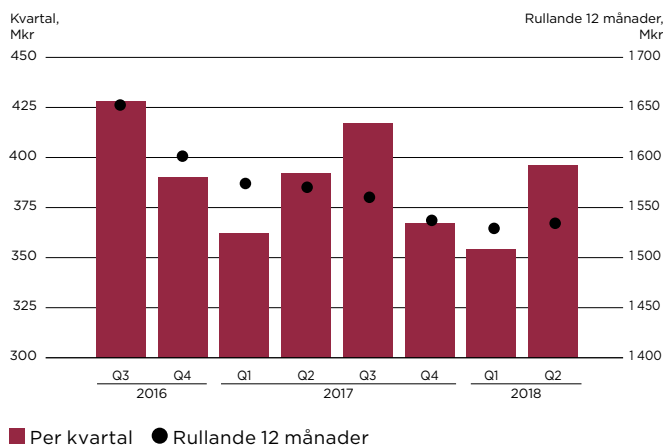
DRIFTNETTO

För delårsperioden var driftnettot i princip oförändrat och uppgick till 750 Mkr (753). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade driftnettot med 30 Mkr, där nyuthyrningar och omförhandlingar drog upp intäkterna med 44 Mkr och en kall och snörik vinter drog upp kostnaderna med 14 Mkr.

Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter var 60 Mkr och tillkommande driftnetto från tillträdde fastigheter var 31 Mkr, dvs en nettominusning med 29 Mkr. För projektfastigheter minskade driftnettot med 4 Mkr.

För andra kvartalet uppgick driftnettot till 396 Mkr (391). Förbättrat driftnetto i jämförbart bestånd av förvaltningsfastig-

DRIFTNETTO PER KVARTAL



heter uppgick till 22 Mkr och beror främst på ökade hyresintäkter. Sålda fastigheter innebar en minskning av driftnettot med 28 Mkr medan tillkommande driftnetto från förvärvade fastigheter uppgick till 15 Mkr. Tomställan inför och under genomförandeskede ledde till att driftnettot från projektfastigheter gick ned med 3 Mkr.

INTÄKTER

Totala intäkter uppgick under delårsperioden till 1 184 Mkr (1 182). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 41 Mkr mot föregående år. Ökningen förklaras främst av nyuthyrning, omförhandling och index. Intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick därmed till 4,2 procent exklusive effekt av engångsintäkt och hyresgarantier.

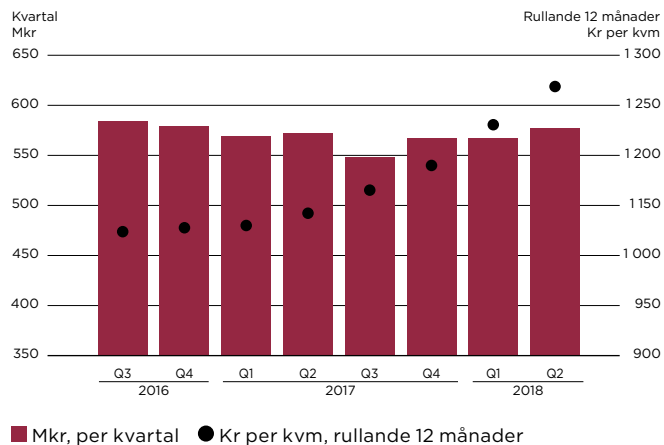
Bortfall av intäkter från sålda fastigheter innebar minskade intäkter om 78 Mkr, vilket delvis har kompenseras av tillkommande intäkter från tillträdde fastigheter om 39 Mkr. Till följd av tomställan minskade intäkterna i projektfastigheter med 1 Mkr.

HYRESINTÄKTER Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	1 075	1 034
Förvärvade fastigheter	50	11
Projektfastigheter	38	39
Sålda fastigheter	19	97
Hyresintäkter	1 182	1 181

Hyresintäkten per kvadratmeter i förvaltningsbeståndet fortsatte att öka under det andra kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 258 kr (1 090) för förvaltningsfastigheter. Ökningen är dels ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling och dels en effekt av en större andel kontorsfastigheter i storstadsregioner.

HYRESINTÄKTER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2017/2018 jul/jun	2016/2017 jul/jun
Kontor	1 580	1 513
Industri/Lager	778	680
Handel	1 189	1 005
Totalt	1 258	1 090

HYRESINTÄKTER PER KVARTAL OCH KR PER KVM - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 5 Mkr till 434 Mkr (429). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 11 Mkr främst till följd av ökade kostnader för framför allt snöröjning, uppvärmning och elskatt där den sistnämnda posten vidaredebiteras hyresgäster. Denna ökning härleds främst till första kvartalet.

FASTIGHETSKOSTNADER Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun
Jämförbart bestånd (Förvaltningsfastigheter)	391	380
Förvärvade fastigheter	10	2
Projektfastigheter	29	26
Sålda fastigheter	3	22
Fastighetskostnader	434	429

Sålda fastigheter innebar minskade kostnader om 19 Mkr och tillträdade fastigheter medförde en kostnadsökning om 8 Mkr. För projektfastigheter ökade kostnaden med 3 Mkr.

På rullande tolv månaders basis ökade fastighetskostnaden per kvm till 358 kr jämfört med 317 kr för ett år sedan. Ökningen förklaras främst av en kall och snörik vinter under årets första kvartal men också av ökade kostnader i andra kvartalet för kyla i samband med en ovanligt varm vår.

FASTIGHETSKOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2017/2018 jul-jun			
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Totalt
Drift	239	149	219	206
Underhåll	43	19	41	34
Tomträtt och fastighetsskatt	99	20	63	68
Direkta fastighetskostnader	381	188	323	308
Fastighetsadministration	56	38	55	50
Summa	437	226	379	358

FASTIGHETSKOSTNADER FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Kr per kvm	2016/2017 jul-jun			
	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Totalt
Drift	238	103	163	175
Underhåll	47	25	27	36
Tomträtt och fastighetsskatt	98	18	54	59
Direkta fastighetskostnader	383	146	243	270
Fastighetsadministration	65	26	47	47
Summa	448	172	190	317

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

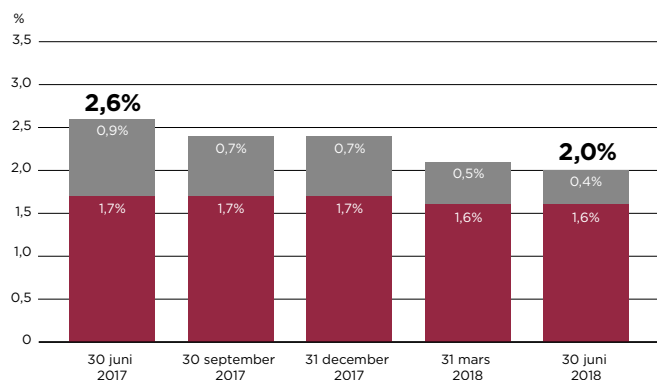
Försäljnings och administrationskostnaderna var 54 Mkr (54). För andra kvartalet är kostnaderna 2 Mkr lägre än föregående år.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -191 Mkr (-234). Förbättringen mot föregående år förklaras framför allt av att kostnaden för räntesäkring gått ned efter lösen av ränteswappar. Nyupplåning och refinansiering under delårsperioden sänker räntekostnaderna ytterligare från och med andra halvåret. Snitträntan har fortsatt att sjunka och uppgick till 2,0 procent i slutet av delårsperioden mot 2,4 procent vid årets ingång.

Övriga finansiella kostnader var tillfälligt förhöjda under delårsperioden som en konsekvens av upplösning av kvarvarande periodiseringar av uppläggningsavgifter för förtidsåterbetalda gamla banklån. Från och med andra halvåret bedöms denna kostnadspost stabiliseras och uppgå till cirka 7 Mkr per kvartal.

SNITTRÄNTA PER KVARTAL



■ Skillnad i tremånadersränta och fast ränta i räntederivat
■ Räntemarginal, uppläggningsavgifter och löftesprovision

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 985 Mkr (665) under delårsperioden, vilket motsvarar 3,2 procent. Värdeuppgången förklaras av förbättrade hyresintäkter och driftnetton samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 18 punkter varav 11 punkter i andra kvartalet. Effekten av sålda och köpta fastigheter har påverkat det genomsnittliga avkastningskravet med 10 punkter varav 6 i andra kvartalet. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,6 procent. Erhållna avdrag för uppskjuten skatt på periodens tillträdade fastigheter innebar en positiv orealiserad värdeförändring på 59 Mkr.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument (ränteswappar) uppgick under perioden till -67 Mkr (65). Värdeförändringarna förklaras av att marknadsräntan på längre löptider sjunkit vilket medfört en negativ effekt på swappportföljens marknadsvärde om -111 Mkr vilket till viss del motverkats av löpande räntebetalningar i swapparna om 44 Mkr. Per den 30 juni 2018 var det negativa marknadsvärdet på finansiella instrument -147 Mkr jämfört med -171 Mkr vid årets början. Minskningen av undervärdet beror, förutom på värdeförändringarna, även på att ränteswappar lösts genom engångsbetalning av aktuellt undervärde om sammanlagt 90 Mkr.

SKATT

Total skattekostnad uppgick till -262 Mkr (-263) och utgörs i sin helhet av uppskjuten skatt. Skattekostnaden har påverkats med -63 Mkr i samband med försäljning av fastigheter där skattekostnad och lämnade avdrag för uppskjuten skatt översteg det belopp som var avsatt för uppskjuten skatt.

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 påverkar avsättningen för uppskjuten skatt positivt med 113 Mkr, vilket i sin helhet redovisats i andra kvartalet. I övrigt är skattekostnaden i princip 22 procent av resultat före skatt.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden successivt kunnat öka förvaltningsfastigheternas intjäningsförmåga.

I tabellerna nedan visas de förvaltningsfastigheter som ägdes vid periodens utgång samt tillhörande nyckeltal (projektfastigheter ingår inte). 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 UNDER KVARTALET OCH BERÄKNADE

Fastigheterna Brännaren 8 i Malmö och Rausgård 22 i Helsingborg frånträdde i april medan fastigheten Lövköjan 10 i Katrineholm frånträdde i juni. Fastigheten Stenvreten i Enköping

bedöms frånträdas under det tredje kvartalet 2018 (villkorat av regeringsbeslut), medan fastigheten Stiernhelm 7 i Mölndal beräknas frånträdas i första kvartalet 2019. Fastigheten Aspgården 18 i Umeå kommer att frånträdas när detaljplan vunnit laga kraft, vilket beräknas kunna bli under fjärde kvartalet 2018.

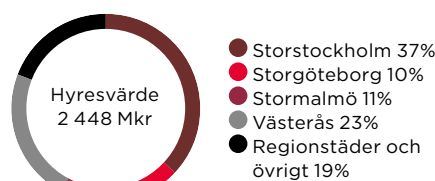
TILLTRÄDEN - GENOMFÖRDA UNDER KVARTALET OCH BERÄKNADE

Fastigheten Tyfonen 1 (STUDIO) i Malmö som förvärvades under första kvartalet tillträdde i maj. En av fastigheterna som köptes i Göteborg under första kvartalet (Kallebäck 2:11) kommer att tillträdas först när den är uppförd, vilket beräknas bli under första kvartalet 2019.

BOKFÖRT VÄRDE - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER - PER KATEGORI¹



HYRESVÄRDE - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER¹ - PER SEGMENT



HYRESVÄRDE - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER¹ - PER KATEGORI¹



INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER SEGMENT	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Summa förvaltningsfastigheter
Antal Fastigheter, st ¹	50	41	41	18	59	209
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	516	255	227	505	471	1 974
Hysesvärde, Mkr ¹	894	254	280	558	462	2 448
Hysesintäkter, Mkr ¹	808	238	266	524	425	2 262
Driftnetto, Mkr ²	574	157	188	332	278	1 529
Bokfört värde, Mkr ¹	14 316	3 126	3 967	5 506	4 638	31 553
Ekonomiskt uthyrningsgrad, % ¹	90,3	93,9	95,3	93,9	92,0	92,4
Överskottsgrad, % ²	70,2	67,9	69,4	63,2	65,9	67,4
Direktavkastning, % ²	4,0	5,0	4,7	6,0	6,0	4,8
Hysesintäkt, kr per kvm ¹	1 818	1 035	1 321	1 189	1 042	1 311

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KATEGORI ⁴	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde ³	köpta ej tillträdde ³
Antal Fastigheter, st ¹	99	68	31	11	209	3	1
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	1 077	665	147	85	1 974	58	13
Hysesvärde, Mkr ¹	1 604	546	173	126	2 448	34	56
Hysesintäkter, Mkr ¹	1 468	517	161	116	2 262	32	55
Driftnetto, Mkr ²	996	342	102	89	1 529	28	48
Bokfört värde, Mkr ¹	22 746	5 008	1 906	1 893	31 553	417	635
Ekonomiskt uthyrningsgrad, % ¹	91,5	94,8	93,3	92,3	92,4		98,0
Överskottsgrad, % ²	67,6	67,1	64,8	70,4	67,4		87,0
Direktavkastning, % ²	4,4	6,8	5,4	4,7	4,8	6,6	4,7
Hysesintäkt, kr per kvm ¹	1 596	858	1 233	1 607	1 311		

1 Per balansdagen
2 Rullande 12 månader
3 Ingår ej i summan
4 Omklassificering av fastigheter per kategori har skett jämfört med tidigare rapport

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - I SAMMANDRAG

Mkr	Delårsperioden		Kvartal		12 månader	
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
RÖRELSEN						
Förvaltningsresultat	505	466	276	250	1 024	985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	31	14	28	-3	1
Betald skatt	0	-1	0	-1	0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	531	496	290	277	1 021	986
Förändringar i rörelsekapital	-58	50	-103	-25	-240	-131
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	473	546	187	252	782	855
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i befintliga fastigheter	-590	-338	-368	-172	-1 177	-925
Förvärv av fastigheter	-1 836	-783	-977	-323	-1 843	-790
Försäljning av fastigheter	652	716	633	30	1 645	1 709
Finansiella tillgångar netto	-90	-220	-61	-220	-267	-397
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 864	-625	-773	-688	-1 642	-403
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Nyemission	-	1 599	-	1	-	1 599
Utdelning	-120	-437	-120	-437	-120	-437
Amortering av lån	-2 989	-1 204	-659	-651	-6 087	-4 302
Upptagna lån	4 830	516	510	-	7 258	2 944
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 721	474	-269	-1 087	1 051	-196
PERIODENS KASSAFLÖDE						
Likvida medel vid periodens början	313	57	1 498	1 974	452	57
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	643	452	643	452	643	313

KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Under delårsperioden uppgick rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital till 473 Mkr.

Köpeskillingar om sammanlagt 1 836 Mkr erlades vid tillträde av fastigheterna Gladan 5, 6 och 7 på Kungsholmen i Stockholm och del av kvarteret Tändstickan i Göteborg under det första kvartalet samt tillträdet av Studio i Malmö under det andra kvartalet. Köpeskillning för försäljning av fastigheten Stenvreten 1:3 erhöles om 19 Mkr under det första kvartalet samt köpeskillning vid frånträde av Rausgård 22, Lövköjan 10 och Brännaren 8 under det andra kvartalet om sammanlagt 633 Mkr.

I befintliga fastigheter och projekt har 590 Mkr investerats sedan årsskiftet.

Ränteswappar har lösts under perioden genom erläggande av betalning om 90 Mkr.

Utdelning till aktieägarna har erlagts om 120 Mkr vilket avser en fjärdedel av den beslutade utdelningen för verksamhetsåret 2017.

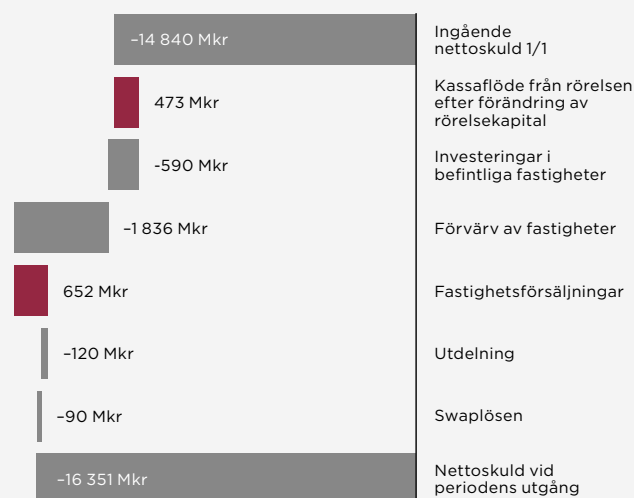
Kassaflödet före förändring av räntebärande skulder uppgick därmed till -1 511 Mkr.

Upplåning under perioden innebar att de räntebärande skulderna steg med 1 841 Mkr. Då medel i kassa och bank ökade med 330 Mkr steg nettoskulden med 1 511 Mkr.

Trots ökningen av nettoskulden ökade belåningsgraden endast marginellt till 48,5 procent från 47,9 procent vid

årets början tack vare realiserad värdeuppgång i fastighetsportföljen. De sammanlagda disponibla medlen utgjorde 1 961 Mkr (1 458) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup och emitterade certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI-JUNI 2018



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	9	11	9
Fastigheter	33 692	30 592	30 974
Inventarier	6	8	7
Andra långfristiga fordringar	12	12	12
Summa anläggningstillgångar	33 719	30 623	31 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	49	286	231
Kassa och bank	643	452	313
Summa omsättningstillgångar	692	738	544
SUMMA TILLGÅNGAR	34 411	31 360	31 546
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 877	13 218	14 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 249	13 198	10 150
Övriga räntebärande skulder	6 346	1 746	3 096
Derivat	147	367	171
Uppskjuten skatteskuld	1 551	1 079	1 333
Avsättningar	12	12	12
Summa långfristiga skulder	17 306	16 402	14 762
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	927
Övriga räntebärande skulder	1 400	879	980
Övriga skulder	828	861	684
Summa kortfristiga skulder	2 228	1 740	2 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 411	31 360	31 546

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - I SAMMANDRAG

Mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	14 192	11 123	11 123
Utdelning	-480	-437	-437
Nyemission	-	1 599	1 599
Periodens totalresultat	1 165	933	1 907
Eget kapital vid periodens utgång	14 877	13 218	14 192

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Jämfört med årets ingång har fastighetsvärdet ökat med 2 718 Mkr vilket främst beror på tillträdade förvärv som skett till ett värde av 1 836 Mkr men även orealiserade värdeförändringar samt investeringar på 985 Mkr respektive 590 Mkr. Fastigheter till ett värde av 693 Mkr har från-trätts under perioden.

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni till 14 877 Mkr jämfört med 14 192 Mkr vid årets början, vilket motsvarar 68,12 (64,98) kr per aktie. Soliditeten var 43,2 procent jämfört med 45,0 procent vid ingången av året.

HÅLLBARHET

Kungsledens hållbarhetsarbete löpte enligt plan under andra kvartalet med bland annat 65 nya gröna hyresavtal, en minskad energiförbrukning om 2,5 procent samt tillträde av tre miljöcertifierade fastigheter.

CERTIFIERADE FASTIGHETER SKAPAR VÄRDE

Efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter ökar. De bedöms attrahera större och etablerade hyresgäster och påverkar värderingen av fastigheten samt attraktionskraften för investerare. Kungsledens mål är att hälften av beståndet, baserat på bokfört värde, ska vara miljöcertifierat enligt LEED senast 2020 och flera steg i denna riktning togs under andra kvartalet. Arbetet med certifiering av befintligt bestånd fortgick enligt plan och per den 30 juni 2018 var 13 procent av fastighetsvärdet miljöcertifierat.

Tre LEED-certifierade fastigheter tillträdde: Tyfonen 1 i Malmö (STUDIO), som är Platinum-certifierad, samt fastigheterna Kallebäck 2:7 och 2:11 i Göteborg som är Guld-certifierade.

GRÖNA HYRESAVTAL MINSKAR KLIMATPÅVERKAN OCH KOSTNADER

För Kungsleden är ett Grönt hyresavtal en naturlig del av kunderbudandet. Att aktivt samverka med hyresgästerna kring miljöfrågorna för att på sikt minska både klimatpåverkan och kostnader. Avtalet omfattar gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda, bland annat åtgärder inom energi, inomhusklimat, materialval och källsortering.

Kungsledens mål för antal gröna hyresavtal är 100 för helåret 2018 (en ökning jämfört med 50 som var målet för 2017) och utvecklingen löper enligt plan med 36 gröna hyresavtal tecknade under andra kvartalet och totalt 65 för första halvåret 2018, vilket innebär 72 procent av total nytecknad yta.

FORTSATT ENERGIPTIMERING

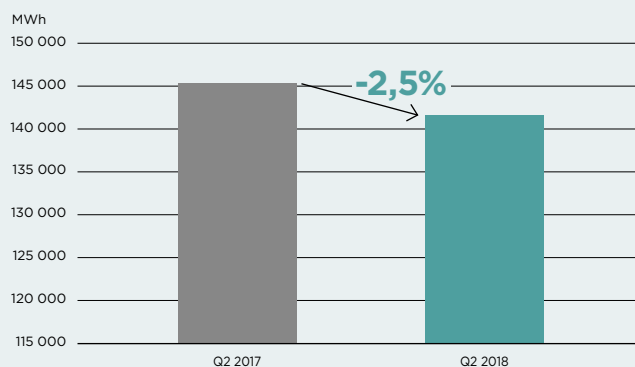
Kungsleden arbetar systematiskt med energieffektiviseringar såväl i utvecklingsprojekt som vid löpande arbete i förvaltningsfastigheterna. Kungsledens mål är att minska energi-

förbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Energianvändningen, i jämförbart bestånd, minskade under andra kvartalet 2018 med 2,5 procent jämfört med samma period föregående år. Detta motsvarar en kostnadsbesparing om cirka 2,6 Mkr. Energibesparingen blev något sämre än föregående kvartal vilket är hänförligt till den rekordvarma våren/försommaren. I övrigt beror besparingarna till stor del på investeringar i energiprojekt, såsom effektivare ventilation och datoriserad styr- och reglerutrustning och till viss del även av injustering av befintlig utrustning.

HÅLLBARHETSARBETET LEVER UPP TILL FÖRVÄNTNINGARNA

En mindre enkätundersökning om aktieägarnas syn på Kungsledens hållbarhetsarbete genomfördes vid årsstämman den 26 april samt vid investerarräffar under andra kvartalet. Resultatet visar att hållbarhetsarbetet i stort lever upp till investerarnas förväntningar och att energianvändning och affäretik är de mest prioriterade frågorna för denna intressentgrupp.

ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND



MÅL OCH UTFALL INOM HÅLLBARHET

MÅLOMRÅDE	MÅL	UTFALL FÖRSTA HALVÅRET 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.	13% av fastighetsvärdet miljöcertifierat per 30 juni 2018.
GRÖN FINANSIERING	Bolaget strävar efter att finansiera alla gröna tillgångar med gröna obligationer eller gröna banklån.	Emitterade gröna obligationer motsvarar 2,8 miljarder kronor.
GRÖNA HYRESAVTAL	100 st Minst 100 nya gröna hyresavtal ska tecknas under 2018.	65 st gröna hyresavtal tecknade under perioden jan-jun 2018.
ENERGIFÖRBRUKNING	-3% Energianvändningen ska minska med 20 procent, eller 3 procent per år 2014-2020.	-2,5% lägre energiförbrukning under andra kvartalet 2018, jämfört med samma period föregående år.

SEGMENTSRAPPORT

I segmentrapporten specificeras först resultatposterna samt där-
efter bokfört värde på fastigheterna efter indelning i förvaltnings-
fastigheter och projektfastigheter. En ytterligare detaljering 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 kvar-
talet i år jämfört med samma period föregående år (se sid 26
för aktuella definitioner).

JAN-JUN 2018

Mkr	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat		Totalt
Intäkter	411	115	121	268	232	38	-		1 184
Fastighetskostnader	-131	-44	-41	-107	-83	-29	-		-434
Driftnetto	280	71	80	161	149	9			750
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-54		-54
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-191		-191
Förvaltningsresultat	280	71	80	161	149	9	-245		505
Värdeförändringar tillgångar									
Resultat från försäljningar	-	-	-	-	-	-	4		4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	485	93	45	186	125	51	-		985
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-67		-67
Resultat före skatt	765	164	125	347	274	60	-308		1 427
Skatt	-	-	-	-	-	-	-262		-262
Periodens resultat	765	164	125	347	274	60	-571		1 165
Bokfört värde fastigheter	14 316	3 126	3 967	5 506	4 638	2 139	-		33 692

JAN-JUN 2017

Mkr	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Ofördelat		Totalt
Intäkter	378	107	111	257	287	42	-		1 182
Fastighetskostnader	-111	-30	-30	-93	-140	-25	-		-429
Driftnetto	267	77	81	164	147	17	0		753
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-54		-54
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-234		-234
Förvaltningsresultat	267	77	81	164	147	17	-287		466
Värdeförändringar tillgångar									
Resultat från försäljningar	-	-	-	-	-	-	-1		-1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	253	89	60	69	-30	224	-		665
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	65		65
Resultat före skatt	520	165	141	234	117	240	-223		1 195
Skatt ¹	-	-	-	-	-	-	-263		-263
Periodens resultat	520	165	141	234	117	240	-486		932
Bokfört värde fastigheter¹	12 411	2 497	3 175	5 128	5 612	1 768	-		30 592

1. Talen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

FASTIGHETSBESTÅNDET

84 procent av Kungsledens verksamhet, med förädling och investeringsprojekt, är koncentrerad till de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna, Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås.

Per den 30 juni 2018 ägde Kungsleden 224 fastigheter med ett bokfört värde om 33 692 Mkr. Delårsperioden visade på fortsatt stigande hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandling samt en nettouthyrning om 39 Mkr. Fastighetsportföljens värde ökade med 985 Mkr under samma period.

FASTIGHETSMARKNADEN

Förutsättningarna för den kommersiella fastighetsmarknaden var fortsatt goda även under andra kvartalet 2018 med stark hyresutveckling, låga vakansgrader samt att det råder ett förhållandevis lågt utbud av ny kontorsyta. Därutöver har det varit fortsatt god tillgång till finansiering till låga räntor. Inflationen ligger nu nära Riksbankens 2-procentsmål och Newsec bedömer att de låga räntorna långsamt kommer att börja höjas med start 2019.

En stark svensk ekonomi med hög sysselsättningsgrad gynnar den kommersiella fastighetsmarknaden. Generellt sett är det de större städerna i Sverige som är intressanta när det gäller kommersiella fastigheter, främst kontor och där det råder en stark utveckling.

Newsec har uppmätt historiskt låga vakanser för kontor i centrala Stockholm (1,5 procent) och frågar sig om kontorsbristen nu är större än bostadsbristen. Stockholms Handelskammare skriver i sin rapport "Företagen larmar om kontorsbrist" att det finns en risk att företag tvingas vända Stockholm ryggen till följd av svårigheten att hitta lokaler. Newsec bedömer att de låga vakanserna kommer fortsätta och att bristen i Stockholms centrala delar kommer att leda till ökat intresse för områden strax utanför city. Kungsleden har märkt av denna trend bland annat genom att allt fler förfrågningar kommer in avseende stora ytor i klustret för Gärdet/Frihamnen.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN - TOTALA BESTÅNDET

	2018-06-30				
FASTIGHETSINNEHAV Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkm	Bokfört värde	Ek.uth. grad, %	Hyresvärde ¹
Förvaltningsfastigheter	209	1 974	31 553	91,9	2 441
Projektfastigheter	15	141	2 139	63,0	125
Totalt fastighetsinnehav	224	2 115	33 692	90,5	2 565

1. Rullande 12 månader

Värdering och värdeutveckling

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 985 Mkr för perioden varav 59 Mkr avser erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsportföljen minskade från 5,7 procent till 5,6 procent. Knappt hälften av denna nedgång beror på förändringar i fastighetsportföljens struktur till följd av försäljningar och förvärv.

Förvärv och avyttringar

Under andra kvartalet 2018 sålde och frånträdde Kungsleden fastigheten Lövkojan 10 i Katrineholm och lämnade därmed kommunen. Inga fastigheter förvärvades under kvartalet.

FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-JUN 2018	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kallebäck 2:7 (Tändstickan del 1)	Göteborg	Kontor	5 605
Kallebäck 2:9 (Tändstickan del 1)	Göteborg	Parkeringshus	11 600 ¹
Kallebäck 2:11 (Tändstickan del 2)	Göteborg	Kontor	12 669
Tyfonen 1 (STUDIO)	Malmö	Kontor, hotell mm	18 244

1. Ingår ej i uthyrningsbar yta

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-JUN 2018	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Skiftinge 1:3	Eskilstuna	Mark	n/a
Brännaren 8	Malmö	Kontor	5 395
Rausgård 22	Helsingborg	Industri/ Lager	62 000
Lövkojan 10	Katrineholm	Handel	8 524

Från- och tillträden

Den LEED-certifierade kontorsfastigheten STUDIO (Tyfonen 1) i Malmö som förvärvades under första kvartalet tillträdde.

Tre fastigheter frånträdde: Brännaren 8 i Malmö, Rausgård 22 i Helsingborg och Lövkojan 10 i Katrineholm.

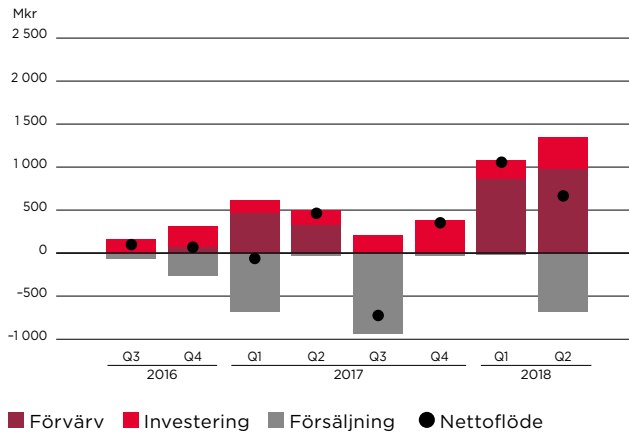
Efter frånträde av de fastigheter som avyttrats till och med 30 juni 2018 äger Kungsleden fastigheter i de fyra prioriterade marknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås samt därutöver 18 kommuner (se karta till höger).

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

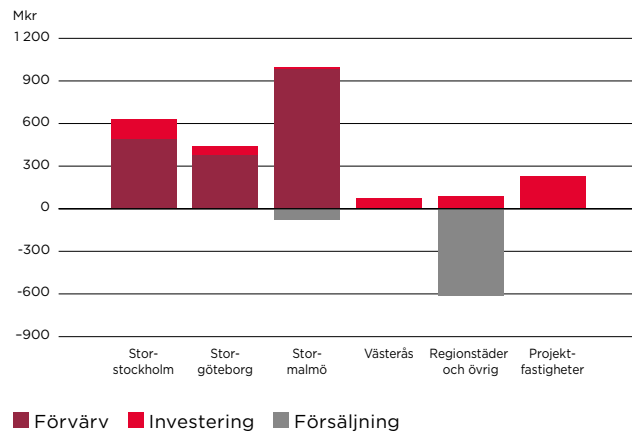
FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING, JAN-JUN 2018 Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	29 114	1 860	30 974
Tillträdde förvärv	1 836	0	1 836
Investeringar	362	227	590
Frånträdde avyttringar	-693	0	-693
Orealiserade värdeförändringar	934	51	985
Fastigheter vid periodens utgång	31 553	2 139	33 692

^{*)} Siffror för hela andra kvartalet hade inte kommit vid denna rapportens publicering.

NETTOINVESTERINGAR PER KVARTAL



NETTOINVESTERINGAR PER SEGMENT JAN-JUN 2018



UTHYRNING

Under delårsperioden har Kungsleden tecknat avtal till ett hyresvärde om cirka 130 Mkr (91) varav fastigheter i kluster bidrog med 92 Mkr (53) och övriga fastigheter 38 Mkr (39). De nytecknade hyresavtalen har som regel en högre kallhyra per kvm än tidigare.

Några exempel på tongivande nytecknade hyresavtal under andra kvartalet är ett tioårigt avtal värt 6 Mkr per år med Region Skåne i fastigheten Julius 1 i centrala Malmö, ett 5-årigt avtal värt 3 Mkr per år med Aros Congress Center i B26, Västerås och ett tolvårigt avtal värt 25 Mkr per år med coworking-aktören Convendum i Blästern 14 i Hagastaden i Stockholm.

65 st av de nytecknade hyresavtalen är så kallade gröna hyresavtal som innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda. Det innebär att 72 procent av totalt tecknad yta är gröna hyresavtal.

Nettouthyrningen för delårsperioden uppgick till 39 Mkr (45), varav kluster 24 Mkr (26) och övriga 15 Mkr (19).

NETTOUTHYRNING PER KVARTAL



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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fortsatt goda förutsättningar på marknaden med bra efterfrågan på funktionella lokaler i rätt lägen och stigande hyresnivåer. Under andra kvartalet ledde omförhandlade avtal i förvaltningsbeståndet till en ökning av hyresvärdena om i snitt 12 procent och steg från 90 Mkr till 101 Mkr. Driftnettet steg med 30 Mkr eller 4,5 procent i jämförbart bestånd.

85 PROCENT I DE FYRA TILLVÄXTMARKNADERNA

Kungsleden ägde per den 30 juni 209 förvaltningsfastigheter till ett bokfört värde om 31 553 Mkr, varav 85 procent finns i de fyra prioriterade tillväxtmarknaderna Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö och Västerås.

Kontor utgör 72 procent av det bokförda värdet medan Industri/Lager står för 16 procent, Handel för 6 procent och övrigt för 6 procent.

69 PROCENT AV FASTIGHETSVÄRDET I TOLV KLUSTER

69 procent av förvaltningsfastigheternas bokförda värde återfinns i något av våra tolv kluster, en ökning med 3 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 tillträdde under första kvartalet 2018 och Kallebäck 2:11 kommer att tillträdas 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.

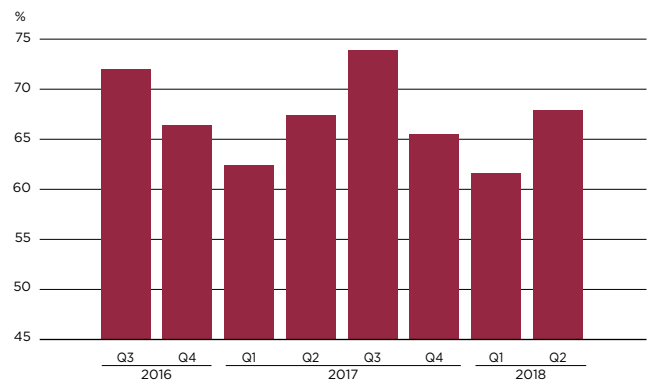
Utöver kluster ligger den övervägande delen av förvaltningsbeståndet i attraktiva lägen. Bland dessa kvalitetsfastigheter märks bland andra Tyfonen 1 (STUDIO) i Malmö, Järnet 6 i Tyresö, Julius 1 i Malmö och Isolatorn 3 i Västerås.

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 64,8 procent (64,9) för delårsperioden. Minskningen beror på att tre fastigheter under kvartalet bytt kategori från projektfastighet till att övergå till förvaltningen. Exklusive de fastigheterna ökade överskottsgraden för förvaltningsfastigheter till 64,8 procent jämfört med 64,4 procent för samma period föregående år.

I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter blev överskottsgraden 63,8 procent jämfört med 62,7 procent föregående år och samtliga förvaltningsområden bidrar till den ökningen.

ÖVERSKOTTSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



KUNGSLEDENS TOLV KLUSTER I TRE FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

FÖRVALTNINGSOMRÅDE STOCKHOLM

- Kista City, **4,2 Mdr**
- Stockholm City Öst, **3,4 Mdr**
- Danderyd Kontor, **2,8 Mdr**
- Stockholm City Väst, **1,7 Mdr**
- Östersund Stad, **1,1 Mdr**
- Västberga Industriområde, **0,4 Mdr**
- Fastigheter ej i kluster, **2,3 Mdr**

BOKFÖRT VÄRDE 15,7 Mdr

FÖRVALTNINGSOMRÅDE GÖTEBORG/MALMÖ

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

BOKFÖRT VÄRDE 9,0 Mdr

FÖRVALTNINGSOMRÅDE MÄLARDALEN

- Västerås City, **3,1 Mdr**
- Finnslätten Industriområde, **1,6 Mdr**
- Fastigheter ej i kluster, **2,1 Mdr**

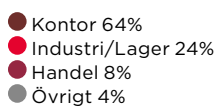
BOKFÖRT VÄRDE 6,8 Mdr

HYRESVÄRDE

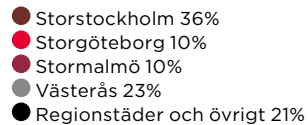
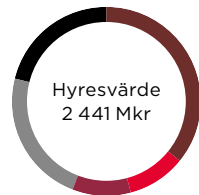
Förvaltningsfastigheternas hyresvärde uppgick på rullande tolv-månadersbasis till 2 441 Mkr, varav kontor utgör närmare två tredjedelar.

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

HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER JUL-JUN 2017/2018 PER KATEGORI



HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER JUL-JUN 2017/2018 PER SEGMENT



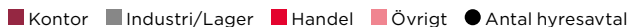
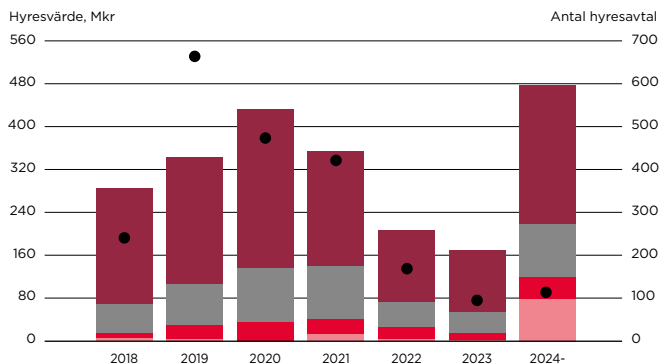
HYRESAVTAL FÖRFALLOSTRUKTUR

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. För närvarande innebär det att 15–20 procent av kontraktsporföljen förfaller varje år och då kan omförhandlas.

Per den 30 juni var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 3,8 år (4,1).

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

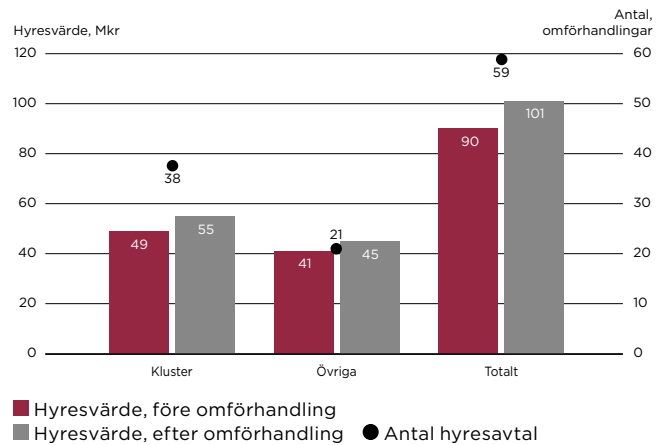


1. Exklusive bostad, parkering och garage

OMFÖRHANDLING - HYRESVÄRDEN FÖRE OCH EFTER

De hyresavtal som omförhandlades under delårsperioden ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 12 procent (7). Totalt steg hyresvärdet i omförhandlade avtal från 90 Mkr (72) till 101 Mkr (77).

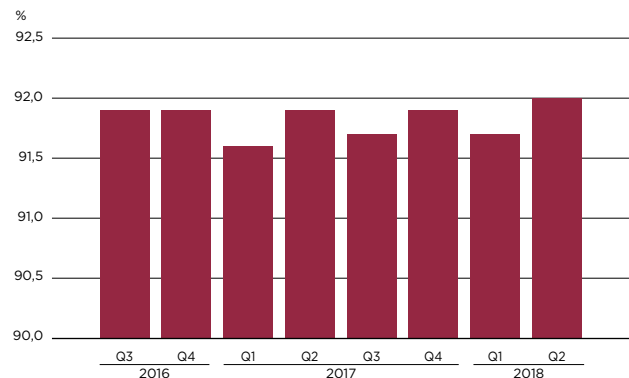
OMFÖRHANDLING HYRESVÄRDE JAN-JUN 2018, FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna ökade till 91,9 procent (91,8) för delårsperioden och 92,0 procent (91,9) för kvartalet.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PER KVARTAL



INVESTERINGAR

Under andra kvartalet slutfördes framgångsrikt de tre första av Kungsledens utvecklingsprojekt: kontorsfastigheten Enen 10 i Södertälje, gallerian Tegnér i Växjö samt del av Laven 6 i Umeå. Samtliga med ett sammanlagt driftnettot om 22 Mkr för 2018. Investeringsbeslut för B26 i Mimerkvarteret, Västerås City har fattats och projektet har gått in i genomförandeskede.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i ny-, om och tillbyggnation av befintligt bestånd är ett viktigt inslag i Kungsledens affärsmodell och ger succesivt 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.

INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	2015	2016	2017	2018 jan-jun	PLAN	
					2018	2019-2020
Utvecklingsprojekt	14	141	312	303	600	900
Hysesgästanpassningar och övriga värdeskapande investeringar	337	341	499	234	500	600
Underhållsinvesteringar	99	127	114	53	200	200
Totala investeringar	450	609	925	590	1 300	1 700

Kungsleden har ett investeringsprogram om drygt 3 miljarder kronor för 2017–2019. Under delårsperioden 2018 investerades totalt 590 Mkr varav 368 Mkr i andra 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 30 juni var sex större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 1 243 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa ombyggda fastigheter uppvisa ett hyresvärde om 137 Mkr på helårsbasis. Flera projekt är redan fullt uthyrda och efterfrågan på kvarvarande lokaler bedöms vara god.

B26 i Västerås City

Under andra kvartalet tecknades hyresavtal för mer än 50 procent i byggnaden B26 som är en del av Mimerkvarteren i Kungsledens kluster Västerås City. Därmed kunde investerings-

beslut fattas avseende ombyggnad av denna fastighet och projektet gå in i genomförandefas. Byggnaden, som varit vakant under en längre tid, kommer att genomgå en stor omvandling och ett nytt kontorskoncept är framtaget som bygger på idén att under ett och samma tak samla företag och personer med gemensamt intresse för kreativitet och affärer; ett så kallat coworking-koncept. Bygglov har tidigare beviljats för en påbyggnad om ytterligare två kontorsplaner samt en takterrass. Projektet omfattar totalt 4 700 kvm uthyrningsbar yta. Investeringen uppskattas preliminärt till 130 Mkr. Hyresavtal har tecknats med Aros Congress Center, som ska ansvara för coworking-konceptet, samt med Almi, Atea och Sigholm Konsult.

Blästern 14 i Stockholm

Projektet i Blästern 14 är uppdelat i två etapper där den första är uthyrd till hotelloperatören Nobis med planerad inflyttning under första kvartalet, 2019. Etapp 2, som avser modernisering av 5 500 kvm kontor, hyrdes ut i sin helhet under andra kvartalet 2018 till Convendum som är ett coworking-koncept i premiumsegmentet med fokus på service, teknik och design.

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	802	560	288
Holar 1	Hotell	Stockholm	2018	6 000	13	100	177	128	104
Gallerian (4 fastigheter)	Handel	Eskilstuna	2019	6 000	12	60	242	149	92
Taktipinnen 1	Kontor	Norrköping	2020	14 500	22	100	208	116	2
Karlslund 5:2 - del av	Samhällsfastighet (nybyggnation)	Östersund	2019	3 300	13	100	n/a	160	11
B26 Mimer 5 - del av	Kontor	Västerås	2019	4 700	12	52	n/a	130	6
Summa				51 500	137		1 429	1 243	503
Övriga projekt och förvaltningsfastigheter							32 263		
Totalt projekt- och förvaltningsfastigheter							33 692		

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



Studio, Malmö

I och med detta är 100 procent av fastigheten uthyrd. Hela projektet har ett hyresvärde på 65 Mkr och det totala investeringsbeloppet uppskattas till 560 Mkr. Etapp 2 förväntas vara färdigställd i början av 2020.

Övriga projekt

Övriga projekt i genomförandeskede såsom Gallerian i Eskilstuna, Taktipinnen 1, Norrköping och Del av Karlslund 5:2, Östersund löper på enligt plan.

AVSLUTADE PROJEKT

Enen 10 i centrala Södertälje har omvandlats till 6 000 kvm moderna och flexibla kontor med en aktiverad bottenvåning. Projektet färdigställdes och har lämnats över till förvaltningen under andra kvartalet 2018. Även trampolinparken Jump i Umeå (del av Laven 6) och Tegnér 15 i Växjö har under andra kvartalet överlämnats till förvaltningen.

INVESTERINGAR I SLUTSKEDE

Kontorsfastigheten Holar 1 i Kista Science City omvandlas till lägenhetshotell med 167 rum för korttidsboende. Lägenhetshotellet går under namnet "The Studio Hotel" och beräknas

vara inflyttningsklart under tredje kvartalet 2018. Investeringsbeloppet uppgår till 128 Mkr och fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde på 13 Mkr.

POTENTIELLA KOMMANDE INVESTERINGAR

Kungsledens markanvisning i Hyllie är strategiskt belägen vid Hyllie Boulevard. Byggstart bedöms ske i början av 2019 och för närvarande pågår konceptarbete, projektering samt föruthyrning. Projektet omfattar cirka 8 000 kvm kontor. Investeringen uppskattas preliminärt till 285 Mkr inklusive markförvärv.

I Rotterdam 1 och Stettin 6, två kontorsfastigheter i Södra Värtan/Frihamnen (klustret Stockholm City Öst) pågår modernisering, konceptarbete och uthyrning av sammanlagt 20 800 kvm. Efterfrågan på kontor har ökat i området och det finns en stor potential i att höja hyrorna givet kommande större investeringar. Förutom större hyresgästpassningar kommer entréer, bottenvåningar och fasadpartier att utvecklas.

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

AVSLUTADE PROJEKT

2018	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Investering, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Kvartal 1					
Kvartal 2					
Tegnér 15	Handel	Växjö	16 500	117	18
Laven 6 - del av	Handel (nybyggnation)	Umeå	3 100	32	4
Enen 10	Kontor	Södertälje	6 000	155	14
Kvartal 3					
Kvartal 4					

FINANSIERING

Omstruktureringen av Kungsledens finansiering i riktning mot längre löptider och en lägre andel ställda fastighetspanter fortsatte under det första halvåret med obligationsupplåning samt refinansiering och amortering av banklån. Snitträntan sjönk till 2,0 procent och spridningen i finansieringens förfalloprofil ökades ytterligare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER DET ANDRA KVARTALET

Under det andra kvartalet återbetalades ett banklån om 2,8 miljarder kronor i förtid. Refinansiering skedde genom två nya bilaterala bankkrediter på drygt 1,9 miljarder kronor på sex års löptid respektive drygt 1,4 miljarder kronor på fem års löptid. Refinansieringen gav ett kassatillskott netto på 283 miljoner kronor och medförde att den genomsnittliga kapitalbindningen i upplåningen förlängdes till 5,1 år samtidigt som den löpande finansieringskostnaden sänktes. Vid delårsperiodens utgång uppgick Kungsledens snittränta till 2,0 procent att jämföra med 2,4 procent vid årets början.

Under de nya bankkrediterna ställs färre fastigheter som säkerhet genom att belåningsgraden på de fastigheter som pantsätts höjs jämfört med det banklån som återbetalades.

Härigenom ökade andelen ej pantsatta fastigheter i förhållande till de totala tillgångarna för att uppgå till 30 procent mot 1 procent vid årets början. Att andelen icke-säkerställda fastigheter utgör minst 30 procent är ett av de villkor som rating-institutet Moody' formulerat som en förutsättning för att Kungsledens rating ska kunna höjas till Investment Grade.

Under det andra kvartalet utvidgades ramen på Kungsledens MTN-program för obligationsupplåning med 3 miljarder kronor till 8 miljarder kronor sedan den initiala ramen fullt utnyttjats genom det stora gröna obligationslån som Kungsleden utgav tidigare under året. Efter emission av ytterligare 200 miljoner kronor i gröna obligationer i det andra kvartalet har Kungsleden 5,8 miljarder kronor i utestående obligationer, varav 5,2 miljarder kronor inom ramen för MTN-programmet. Härav utgör gröna obligationer 2,7 miljarder kronor.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 juni 2018 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2018	800	-	250	1 050	-	-	-
2019	-	1 200	-	1 200	-	-	-
2020	3 258	-	1 868 ¹	5 126	-	-	-
2021	492	1 900	-	2 392	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	1,0
2023	1 406	200	-	1 606	-	3 000 ²	0,9
2024	1 674	-	-	1 674	1 450	-	1,1
2025	-	-	-	-	1 000	-	1,0
2026	630	-	-	630	-	-	-
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2036	1 340	-	-	1 340	-	-	-
Summa	11 195	5 800	2 118	19 113	4 450	3 000	

1. Varav 800 Mkr avser backup för emitterade certifikat.
2. Startar i januari 2020.



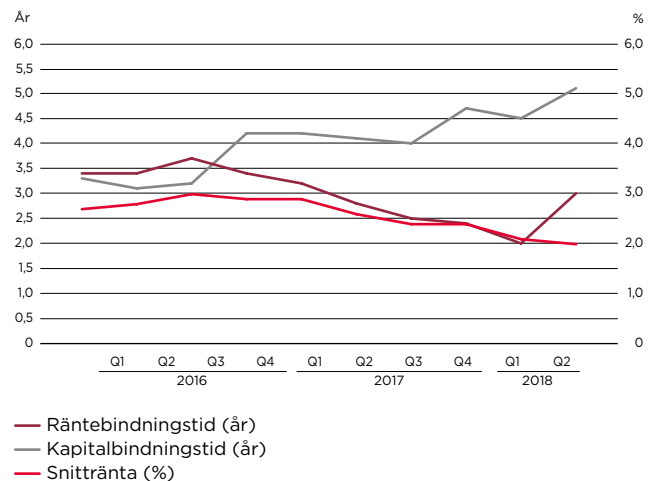
Studio, Malmö

RÄNTEBINDNING

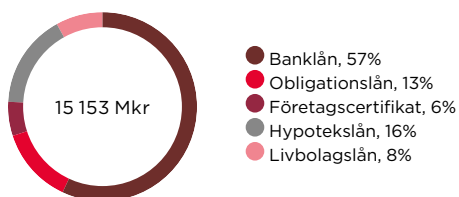
Under det andra kvartalet sänktes den långsiktiga ränterisken i upplåningen genom att befintliga ränteswappar förlängdes och att nya ränteswappar ingicks om 4 miljarder kronor i nominellt belopp. Härav var 3 miljarder kronor så kallade forwardstartande swappar som löper på tre år med start 2020. Samtidigt ingicks nya sjuåriga ränteswappar om 1 miljard kronor med förfall vid utgången av 2025. De nya säkringsåtgärderna finansierades delvis genom att gamla korta ränteswappar om 3,77 miljarder kronor med låg säkringseffekt löstes i förtid genom erläggande av 61 miljoner kronor i lösenbelopp.

Effekten av de vidtagna åtgärderna är att den genomsnittliga räntebindningen för upplåning ökade till 3,0 år vid delårsperiodens utgång. Cirka 60 procent av upplåningen har en räntebindningstid som överstiger 1 år.

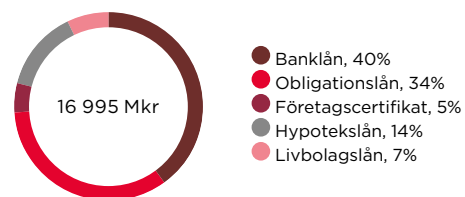
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT SNITTRÄNTA



LÅNEPORTFÖLJ 2017-12-31



LÅNEPORTFÖLJ 2018-06-30



NYCKELTAL

	Delårsperioden		Kvartal		12 månader	
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, % ¹	4,6	5,0	4,8	5,2	4,8	5,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	90,3	90,7	90,2	90,5	90,4
Överskottsgrad, % ²	63,5	63,8	66,5	66,2	66,2	66,3
Utfall förvaltningsfastigheter						
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	4,9	5,2	4,9	5,4	5,0	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,9	91,8	92,0	91,9	91,8	91,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, % ²	64,8	64,9	67,9	67,4	67,2	67,3
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm					1 258	1 153
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm					358	331
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, % ¹	4,2	4,6	4,3	4,5	4,3	4,6
Avkastning på eget kapital, % ¹	16,0	15,3	14,2	13,3	15,2	15,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,0	3,9	3,2	3,6	3,3
Soliditet, % ¹	43,2	42,1				45,0
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,1	1,2				1,1
Belåningsgrad, % ¹	48,5	50,2				47,9
Data per aktie						
Betald utdelning, kr					2,20	2,00
Aktiens totalavkastning, %					24,0	8,8
Aktiens direktavkastning, %					3,6	3,4
Förvaltningsresultat, kr ³	2,31	2,28	1,26	1,14	4,69	4,66
Periodens resultat, kr ³	5,33	4,57	2,42	1,97	9,79	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ^{1,3}	2,13	2,14	1,15	1,06	4,46	4,45
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ¹	75,89	67,15				71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr ¹	74,37	65,16				70,63
Eget kapital, kr ¹	68,12	60,52				64,98
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr ³	2,44	2,43	1,34	1,28	4,68	4,67
Utestående antal aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier ³	218 403 302	203 820 225	218 403 302	218 403 302	218 403 302	211 171 694

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

2. Definitionen för överskottsgrad har ändrats. Jämförelsetal har räknats om. Se sid 26 för aktuella definitioner.

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

NYCKELTAL PER SEGMENT	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Västerås	Regionstäder och övrigt	Projekt- fastigheter	Summa
Antal fastigheter, st	50	41	41	18	59	15	224
Uthyrningsbar yta, tkvm	516	255	227	505	471	141	2 115
Hysesvärde, Mkr	456	122	128	285	254	61	1 305
Hysesintäkter, Mkr	410	114	120	267	231	38	1 182
Driftnetto, Mkr	280	71	80	161	149	9	750
Bokfört värde, Mkr	14 316	3 126	3 967	5 506	4 638	2 139	33 692
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	93,7	94,2	93,8	91,1	63,0	90,5
Överskottsgrad, %	68,4	61,8	66,3	60,2	64,5	24,2	63,5
Direktavkastning, %	4,1	4,9	4,6	6,0	6,2	0,9	4,6
Nyuthyrning, Mkr	39	13	5	22	14	37	130
Nettouthyrning, Mkr	10	5	-3	-12	4	35	39
Investeringar, Mkr	137	62	14	68	81	227	590
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	485	93	45	186	125	51	985

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2018			2017			2016	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Intäkter	597	588	567	574	591	591	602	606
Driftnetto	396	354	367	418	391	362	390	428
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-27	-31	-36	-29	-24	-31	-29
Finansnetto	-93	-98	-93	-107	-111	-122	-123	-130
Förvaltningsresultat	276	229	243	276	250	216	235	269
Resultat från försäljning	0	4	7	-12	-1	0	3	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	404	581	367	386	288	377	475	271
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-67	1	5	15	28	37	196	-32
Resultat före skatt	612	815	622	664	565	630	910	510
Skatt ¹	-84	-178	-129	-183	-125	-138	-211	-110
Periodens resultat	528	637	493	481	440	492	699	400

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2018			2017			2016	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
TILLGÅNGAR								
Immateriella tillgångar	9	8	9	10	11	11	11	8
Fastigheter ¹	33 692	32 620	30 974	30 227	30 592	29 835	29 533	29 003
Inventarier	6	7	7	8	8	9	9	10
Andra långfristiga fordringar	12	12	12	12	12	12	12	4
Summa anläggningstillgångar	33 719	32 647	31 002	30 257	30 623	29 867	29 566	29 025
Kortfristiga fordringar	49	259	231	247	286	301	231	209
Kassa och bank	643	1 498	313	241	452	1 975	57	41
Summa omsättningstillgångar	692	1 757	544	488	738	2 275	288	250
SUMMA TILLGÅNGAR	34 411	34 405	31 546	30 745	31 360	32 142	29 854	29 275
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital ¹	14 877	14 829	14 192	13 699	13 218	13 214	11 123	10 425
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 249	8 999	11 078	12 431	13 198	13 224	13 728	13 936
Obligationslån (ej säkerställt)	5 800	5 600	1 950	600	600	975	975	975
Övriga upplåning	1 946	2 546	2 126	2 026	2 025	2 275	1 808	1 708
Summa räntebärande skulder	16 995	17 144	15 153	15 057	15 823	16 474	16 511	16 619
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	12	12	12	12	12	12	12	5
Uppskjuten skatteskuld ¹	1 551	1 511	1 333	1 180	1 079	955	841	633
Derivat	147	141	171	185	367	615	653	864
Övriga ej räntebärande skulder	828	766	684	612	861	872	714	729
Summa ej räntebärande skulder	2 539	2 431	2 199	1 989	2 319	2 454	2 220	2 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 411	34 405	31 546	30 745	31 360	32 142	29 854	29 275

1. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	Delårsperioden		Kvartal		12 månader	
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	3	3
Administrationskostnader	-25	-17	-13	-8	-45	-37
Rörelseresultat	-25	-17	-13	-8	-42	-34
Resultat från finansiella poster	-45	604	-65	583	-55	594
Resultat före skatt	-70	587	-78	575	-97	560
Skatt på periodens resultat	8	6	10	2	-212	-214
Periodens resultat	-62	593	-68	577	-309	346

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET - I SAMMANDRAG

Mkr	18-06-30	17-06-30	17-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	2 617	4 538	3 998
Fordringar hos koncernföretag	16 751	12 850	14 433
Övriga fordringar	263	466	248
Likvida medel	638	420	291
SUMMA TILLGÅNGAR	20 269	18 274	18 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 786	8 653	8 328
Långfristiga skulder	5 949	602	2 123
Skulder till koncernföretag	5 341	7 768	7 520
Övriga skulder	1 193	1 251	999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 269	18 274	18 970

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Moderbolagets rörelseresultat för delåret uppgick till -25 Mkr (-17) och finansnettot till -45 Mkr (604).

Likvida medel uppgick per den 30 juni 2018 till 638 Mkr jämfört med 291 Mkr vid föregående års slut.

Moderbolagets eget kapital uppgick per den 30 juni 2018 till 7 786 Mkr jämfört med 8 328 Mkr vid årets början.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för delårsperioden till 108 (107).

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 varje kvartal även externvärderingar av cirka 25 procent av fastigheterna. Det betyder att varje fastighet i beståndet externvärderas över en tolv månadersperiod.

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.

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. Redovisningen av dessa leasingavtal kan komma att ändras till följd av den nya standarden. För leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder. Kungsleden har påbörjat en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på koncernens resultat och ställning.

FÖRÄNDRAD SKATTELAGSTIFTNING

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 113 Mkr med anledning av sänkningen av bolagsskatten. Effekten har redovisats i sin helhet i andra kvartalet 2018. Avseende effekterna av ränteavdragsbegränsningsreglerna så utreder Kungsleden vilka effekter dessa kan komma att få på koncernens resultat och ställning.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets Authority's (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 NNNNAV redovisar Kungsleden i enlighet med European Public Real Estate Association's (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, Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö, Västerås, Regionstäder och övrigt, Projektfastigheter samt Ofördelat. I och med denna förändring speglar den externa rapporteringen den interna styrningen.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter delårsperiodens 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 "Revenues from contracts with customers" ikraft. Kungslidens intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing och införandet av IFRS 15 har inte medfört någon påverkan på Kungslidens resultat- eller balansräkning.

Vidare trädde IFRS 9 "Financial instruments" 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 Kungsliden är räntebärande skulder som fortsatt redovisas till upplupet anskaffningsvärde. IFRS 9 medför ingen

påverkan på Kungslidens resultat- och balansräkning, främst eftersom Kungsliden 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 delårsrapporten. Upplättandet 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.

STOCKHOLM DEN 11 JULI 2018

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 Kungsliden AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 11 juli 2018 kl 07.00 CET.

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

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid andra kvartalets utgång uppgick till drygt 13,5 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 59,50 kronor och vid periodens utgång 61,80 kronor. Lägsta stängningskurs under delårsperioden noterades den 6 februari och var 51,50 kronor. Den högsta stängningskursen noterades den 11 februari och var 62,85 kronor.

AKTIEKAPITAL OCH OMSÄTTNING

Aktiekapitalet har varit oförändrat under kvartalet och uppgår till 91 001 376 kronor. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302.

Under delåret omsattes 117,8 miljoner (154,9) Kungsledenaktier till ett sammanlagt värde av 6,9 miljarder kronor (8,1). Nasdaq Stockholm stod för 56 procent av all handel i Kungsledenaktien (48), medan andra marknadsplatser såsom BATS, LSE och Boat stod för resterande del av handeln.

AKTIEUTDELNING

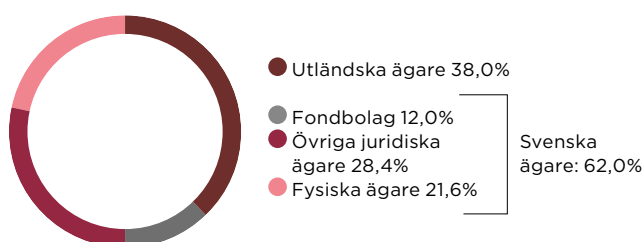
Bolagets utdelningspolicy, som började gälla från och med 2015, innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2017 minskade förvaltningsresultatet endast marginellt trots betydande resultatbortfall från avyttring av icke-strategiska fastigheter, i kombination med förbättrade utsikter för förvaltningsresultatets utveckling. För 2017 uppgick utdelningen till 2,20 kronor per aktie att jämföra med 2,00 kronor per aktie som utdelades för föregående år. Utbetalning av aktieutdelningen för 2017 är beslutad att ske kvartalsvis.

NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Utdelning, kr	2,20	2,00
Aktiens totalavkastning, %	24,0	8,8
Aktiens direktavkastning, %	3,6	3,4
Förvaltningsresultat, kr ¹	4,69	4,66
Periodens resultat, kr ^{1,2}	9,79	9,03
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr ^{1,2}	4,46	4,45
	2018-06-30	2017-12-31
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ²	75,89	71,87
EPRA NNAV (aktuellt substansvärde), kr ²	74,37	70,63
Eget kapital, kr ²	68,12	64,98
Börskurs	61,80	59,50

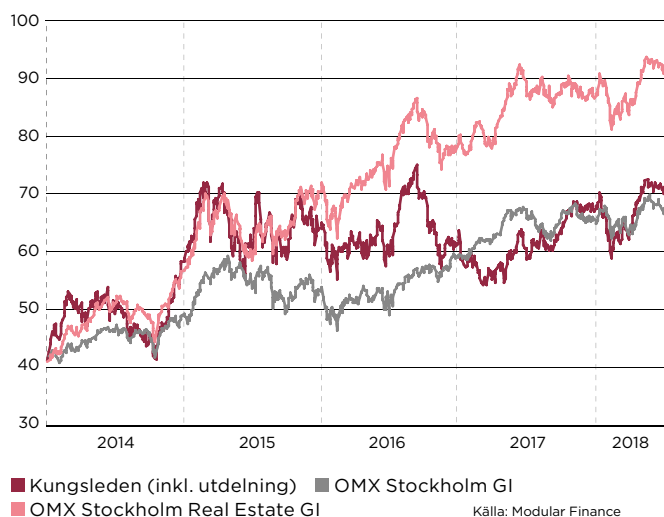
- Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissions-elementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.
- Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 MAJ 2018



Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställt och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

AKTIENS TOTALAVKASTNING 2013-2018, SEK



AKTIEÄGARE PER DEN 31 MAJ 2018

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 637 781	14,5%
Handelsbanken Fonder	7 400 000	3,4%
Olle Florén med bolag	6 600 797	3,0%
Vanguard	5 961 860	2,7%
BlackRock	5 610 280	2,6%
Andra AP-fonden	5 503 966	2,5%
Norges Bank	5 180 887	2,4%
Stichting Pensioenfonds ABP	5 000 000	2,3%
BNP Paribas Investment Partners	4 677 175	2,1%
TR Property Investment Trust	4 530 553	2,1%
Summa 10 största ägarna	82 103 299	37,6%
Utländska aktieägare, övriga	52 112 912	23,9%
Svenska aktieägare, övriga	84 187 091	38,5%
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 bedömningen av möjliga hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta. Beräknas som hyresintäkter 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 (tidigare totala intäkter).

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 istället för bokförd, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Historiken för åren 2012-2015 är beräknad utifrån den faktiska förändringen av underskottsavdrag respektive temporära skillnader för sålda fastigheter perioden fram till och med 2017.

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, fastighetskontroll, 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.

Snittränta

Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för utnyttjade 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

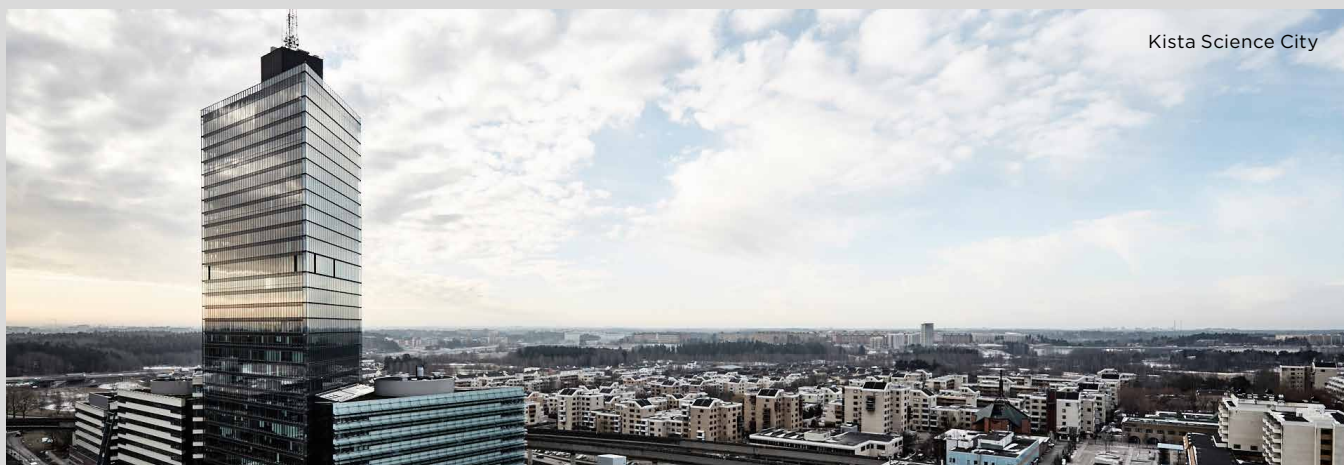
Vi ska äga flera fastigheter inom ett utvalt läge – ett kluster – vilket ger oss möjlighet att anpassa och vässa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov samt aktivt påverka hela områdets utveckling.

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



KUNGSLEDEN 2020

1. Fortsatt tillväxt med kvalitet – fastigheter som antingen behåller eller ökar i värde över konjunkturcyklerna.
2. Koncentrera fastighetsportföljen till 20 tillväxtorter i Sveriges främsta marknader.
3. Minst 50 procent av fastighetsvärdet i Stockholm (enl. SCBs definition).
4. Minst 70 procent av fastighetsvärdet inom kategorin kontor.
5. Fortsatt inriktning på större och effektivare förvaltningsenheter genom befintliga större kluster – och några nya, på sikt totalt 15–20 kluster.
6. Uppnä kvalitet och värde i den löpande förvaltningen och genom fastighetsutveckling.
7. En totalavkastning som över tid är minst lika med eller större än MSCI Branschindex.
8. På sikt vara ett av Sveriges mest framgångsrika och lönsamma börsnoterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj av hög kvalitet.
9. Ett förvaltningsresultat om 1 200 Mkr år 2020 med nu kända förutsättningar.

Lokal närvaro är viktigt för Kungsleden. Det gör att vi kan effektivisera förvaltningen och möta kundernas behov på bästa sätt. Vi har därför nio kontor runt om i landet – i **DANDERYD**, **ESKILSTUNA**, **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

Delårsrapport
jan-sep 2018
24 oktober 2018

Bokslutskommuniké
jan-dec 2018
14 februari 2019

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

Anders Kvist
vvd, ekonomi-/finansdirektör
08-503 052 11

Ylva Sarby Westman
vvd, chef fastighetsinvestering
08-503 052 27

Marie Mannholt
kommunikations- och marknadschef
08-503 052 20

Tändstickan, Göteborg

KUNGSLEDEN