

JANUARI – DECEMBER 2020

Q4 2020



”Kungsleden levererar ett starkt resultat 2020 med siktet inställt på tillväxt framåt”
Biljana Pehrsson, vd

KUNGSLEDEN

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2020

Kungsleden 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 2020 ägde vi 211 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde på 40 718 Mkr.

ÅRET I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 1 257 Mkr (1 185). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter och ökad överskottsgrad samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Nyuthyrningen uppgick till 156 Mkr (210) och netto-uthyrningen till 22 Mkr (58).
- 109 hyresavtal (131) med ett totalt hyresvärde om 238 Mkr (252) omförhandlades under året, med en genomsnittlig hyresökning i de omförhandlade hyresavtalen om 12 procent (10).
- Efter investeringar om 1 395 Mkr, transaktioner samt positiva värdeförändringar uppgick fastighetsvärdet vid periodens utgång till 40 718 Mkr jämfört med 38 310 Mkr vid årets ingång.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 948 Mkr (1 762), vilket motsvarar en ökning med 2,5 procent. Värdeuppgången förklaras av nedgång i avkastningskraven och ökade hyror.
- Aktuellt substansvärde ökade till 97,13 kr per aktie (90,10).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,80 kr per aktie (2,60) vilket motsvarar en ökning med 8 procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FJÄRDE KVARTALET

- Kontorsprojektet Eden by Kungsleden i Hyllie i Malmö har uppnått en uthyrningsgrad om 85 procent efter att dialysföretaget Diaverum tecknade ett sjuårigt hyresavtal i december.
- Flera större uthyrningar har gjorts under kvartalet, bland annat i Kista där sammanlagt 2 000 kvm tecknats med fyra nya hyresgäster. I Växjö har tre uthyrningar om totalt 2 500 kvm tecknats med Trafikverket, Outnorth samt restaurangen Brödernas.
- I november beslutade styrelsen om återköp av egna aktier för att optimera kapitalstrukturen och därmed skapa ökat aktieägarvärde.
- I början på 2021 har handelsfastigheten Tändstiftet 2 frånträtts efter försäljning till hyresgästen Europeiska Motor AB under fjärde kvartalet. Under januari tecknades avtal med JM AB om att avyttra fastigheten Isolatorn 12 med blivande bostadsbyggrätter.
- Totalt har vi under 2020 och fram till dagens datum emitterat 3,2 Mdkr, varav merparten gröna obligationslån på långa löptider och med attraktiv prissättning.
- Vi har levererat på de finansiella målen vi satte upp 2017. För de kommande fem åren har vi antagit en ny affärsplan och nya finansiella mål med fokus på tillväxt och en ännu starkare finansiell position.

Nyckeltal	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,6	4,8	4,5	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,9	93,2	92,9	93,2
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,1	68,9	69,2	68,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	70,4	69,0	70,2	69,3
Bokfört värde fastigheter, Mkr	40 718	38 310	40 718	38 310
Avkastning på eget kapital, %	9,1	13,6	14,6	18,0
Belåningsgrad, %	45,0	45,8	45,0	45,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,6	4,7	4,8
Periodens resultat, kr per aktie	7,50	10,28	3,10	3,53
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr per aktie	97,13	90,10	97,13	90,1
Andel certifierade fastigheter, %	42	28	42	28

VD-ORD

KUNGSLEDEN LEVERERAR ETT STARKT RESULTAT 2020 MED SIKTET INSTÄLLT PÅ TILLVÄXT FRAMÅT

Kungsleden levererar ett starkt resultat 2020 trots pandemin med ett förvaltningsresultat som ökar med 6 procent till 1 257 Mkr. Såväl överskottsgrad som snitthyra är de högsta hittills. Vi levererar på våra finansiella mål och sätter framåt nya ambitiösa mål med fokus på tillväxt, hållbarhet och en ännu starkare finansiell position.

2020 blev ett väldigt speciellt år. Efter en positiv inledning kom pandemin med nedstängningar av samhällen och konsekvenser för människor, företag och länder. Trots pandemin kan 2020 summeras som ännu ett starkt år för Kungsleden. Våra intäkter i jämförbart bestånd har ökat med 4 procent. Totalt har intäkterna ökat till 2 530 Mkr. Vårt driftnetto har ökat med 6 procent till 1 743 Mkr och förvaltningsresultatet på 1 257 Mkr är det högsta hittills för Kungsleden och väl över det finansiella målet som sattes 2017 om ett förvaltningsresultat på 1 200 Mkr år 2020.

God efterfrågan i marknaden och positiva värdeförändringar

Efterfrågan i våra huvudmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås har varit god. Under året tecknade vi 288 nya hyresavtal till ett hyresvärde om 156 Mkr. Nettouthyrningen blev 22 Mkr. Vi har under året framgångsrikt omförhandlat befintliga hyresavtal till ett värde av 238 Mkr och höjt hyran med i snitt 12 procent motsvarande 29 Mkr.

Överskottsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 70,4 procent, den högsta hittills i Kungsledens historia och snitthyran i förvaltningsbeståndet ökade med 5 procent till 1 506 kr/kvm. Vi har en bra och nära dialog med våra kunder, i synnerhet de som har det svårt under pandemin. Effekterna för Kungsleden har varit begränsade. Beviljade hyreslättnader har successivt minskat och under det fjärde kvartalet var de klart lägre än tidigare kvartal.

År 2020 blev det tredje starkaste transaktionsåret i Sverige med en volym på 181 Mdkr. Prisnivåerna vid gjorda avslut visar att avkastningskraven har sjunkit för kontor, lager, logistik och industri. Värdet på Kungsledens fastighetsportfölj har ökat med 2,4 Mdkr till 40,7 Mdkr under året tack vare färdigställda projekt och projektinvesteringar samt förbättrade hyresintäkter och lägre avkastningskrav.

Lägsta belåningsgraden någonsin och ökad andel grön finansiering

Vi har under året ökat vår andel grön finansiering till 38 procent genom flera framgångsrika obligationsemissioner. Totalt har vi under 2020 och fram till dagens datum emitterat 3,2 Mdkr, varav merparten gröna obligationslån på långa löptider och med attraktiv prissättning. Därmed har vi ytterligare förbättrat vår redan goda likviditetsberedskap. Vår belåningsgrad var vid årsskiftet 45,0 procent, den lägsta någonsin för Kungsleden.

Under 2020 antog vi en ny hållbarhetsstrategi med målet att vara klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2035 och som



delmål att vara klimatpositiva i förvaltningen och fastighetsdriften år 2025. För att uppnå våra mål arbetar vi framgångsrikt med att minska vårt klimatavtryck inom flera områden. Vi har bland annat minskat vår energikonsumtion med 10 procent i år och med 28 procent sedan 2014. Under året tecknades 122 gröna hyresavtal och 42 procent av våra fastigheter är nu miljöcertifierade, vilket möjliggör att vi kan växa andelen grön finansiering ytterligare.

Ny affärsplan och finansiella mål för de kommande fem åren

Efter en fortsatt orolig höst med en andra pandemivåg ser nu prognosmakare ljuset i tunneln. Givet att vaccinering fortgår enligt plan och att länder gradvis lättar på restriktioner tror vi liksom flera bedömare på en bredare återhämtning i ekonomierna och för Sveriges del en BNP-tillväxt med omkring 3 procent under 2021.

Med växande ekonomier ökar också efterfrågan på kontor och kommersiella lokaler. Vi kommer att få se nya sätt att arbeta på efter pandemin med önskemål om flexiblare lösningar på kontor, fler mötesplatser och ett ökat fokus på hälsa och välbefinnande. Vi ser fram emot det och är väl rustade att möta kundernas föränderliga önskemål.

Vi har levererat på de finansiella målen vi satte upp år 2017 fram till år 2020. För de kommande fem åren har vi antagit en ny affärsplan och nya finansiella mål med fokus på tillväxt och en ännu starkare finansiell position. Vi ska bland annat växa vår fastighetsportfölj från 41 till 55 Mdkr genom fortsatt framgångsrik fastighetsutveckling, hyrestillväxt och strategiska förvärv. Vårt förvaltningsresultat ska öka med mer än 30 procent till minst 1 650 Mkr år 2025. Vår belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 45 procent och ambitionen är att förbättra vår investment grade-rating ytterligare.

Med en attraktiv fastighetsportfölj i tillväxtmarknader, kreditvärdiga kunder, ökat fokus på hållbarhet, en förbättrad finansiell position och ett rekordhøgt medarbetar-engagemang har vi mycket goda förutsättningar att uppnå våra högt ställda mål!

Stockholm, 11 februari 2021

Biljana Pehrsson, vd

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Intäkter				
Hysesintäkter	2 501	2 418	633	612
Övriga intäkter	29	5	9	1
Totala intäkter	2 530	2 423	642	613
Fastighetskostnader				
Drift	-445	-441	-115	-113
Underhåll	-80	-82	-23	-25
Fastighetsskatt	-150	-141	-41	-31
Fastighetsadministration	-112	-108	-26	-25
Totala fastighetskostnader	-787	-773	-204	-195
DRIFTNETTO	1 743	1 650	438	418
Försäljnings- och administrationskostnader	-102	-109	-28	-35
Finansiella intäkter och kostnader	-355	-325	-86	-78
Tomträttsavgälder	-29	-31	-8	-10
Finansnetto	-384	-356	-93	-87
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 257	1 185	317	296
Värdeförändringar				
Fastigheter	960	1 756	478	496
Räntederivat	-157	-75	34	200
Totala värdeförändringar	803	1 682	512	696
RESULTAT FÖRE SKATT	2 060	2 867	829	992
Skatt	-424	-622	-152	-222
PERIODENS RESULTAT	1 636	2 245	676	770
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE	7,50	10,28	3,10	3,53

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALTRESULTAT

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Periodens resultat	1 636	2 245	676	770
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 636	2 245	676	770

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR FJÄRDE KVARTALET

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet ökade med 7 procent till 317 Mkr (296). Ökningen förklarades i huvudsak av högre hyresintäkter och en driftnettoökning med 5 procent. Kvartalets resultat uppgick till 676 Mkr jämfört med 770 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen beror främst på lägre värdeförändringar för räntederivat.

RESULTATANALYS JANUARI-DECEMBER 2020

INTÄKTER

Under året ökade totala intäkter med 107 Mkr till 2 530 Mkr (2 423). Ökningen av totala intäkter i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick till 96 Mkr och hyresintäktsökningen till 78 Mkr. Det färdigställda projektet i Blåstern 14 bidrog med 29 Mkr av ökningen och resterande del är ett resultat av framgångsrik nyuthyrning, omförhandling samt indexering. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 4 procent. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter och projektfastigheter uppgick till 18 Mkr, vilket motverkas av tillkommande hyresintäkter från tillträdna fastigheter om 22 Mkr. Rabatter hänförliga till Covid-19 har belastat hyresintäkterna under året med 20 Mkr och statligt stöd har erhållits om 2 Mkr.

Hyresintäkter per segment

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Stockholm	917	865
Göteborg	285	279
Malmö	286	285
Västerås	549	525
Regionstäder	348	333
Projektfastigheter	115	132
Totala hyresintäkter	2 501	2 418
Övriga intäkter	29	5
Totala intäkter	2 530	2 423

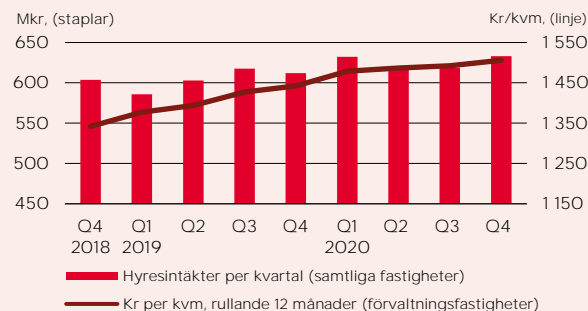
Hyresintäkter

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	2 364	2 285
Projektfastigheter	115	132
Förvärvade fastigheter	22	0
Sålda fastigheter	0	1
Totala hyresintäkter	2 501	2 418

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheterna fortsatte att öka under fjärde kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 506 kr/kvm, en ökning om 5 procent mot 1 442 kr/kvm för ett år sedan. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med nyuthyrning och omförhandling.

Hyresintäkter per kvartal

Kr per kvm – förvaltningsfastigheter



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 14 Mkr och uppgick till 787 Mkr (773). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 15 Mkr. Ökningen är en nettoeffekt av minskade el- och uppvärmningskostnader till följd av en mild vinter, genomförda energibesparande projekt samt reserveringar för eventuella hyresförluster med anledning av Covid-19. Nettoeffekten från bortfall av fastighetskostnader för sålda fastigheter och projektfastigheter samt tillkommande kostnader för tillträdna fastigheter innebar en minskning om 1 Mkr.

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	727	712
Projektfastigheter	54	56
Förvärvade fastigheter	6	0
Sålda fastigheter	0	5
Totala fastighetskostnader	787	773

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 93 Mkr till 1 743 Mkr (1 650) under helåret. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 81 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 6 procent.



FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

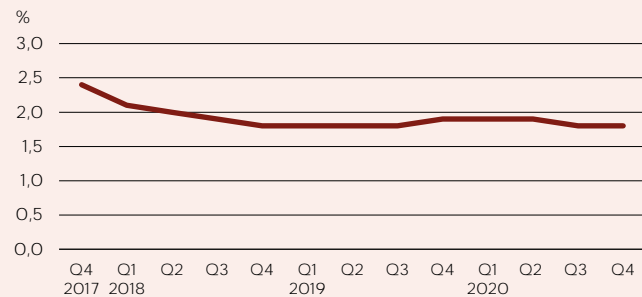
Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 102 Mkr (109). Minskningen beror på kostnader av engångskaraktär under föregående år hänförliga till utveckling av varumärke och IT-system.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -384 Mkr (-356). Ökningen beror på en större lånevolym, att underliggande Stibor 3-månadersränta har stigit i förhållande till föregående år och engångskostnader vid återköp av kortfristiga obligationer som belastar finansnettot med cirka 7 Mkr. Snitträntan uppgick vid årets utgång till 1,8 procent (1,9).

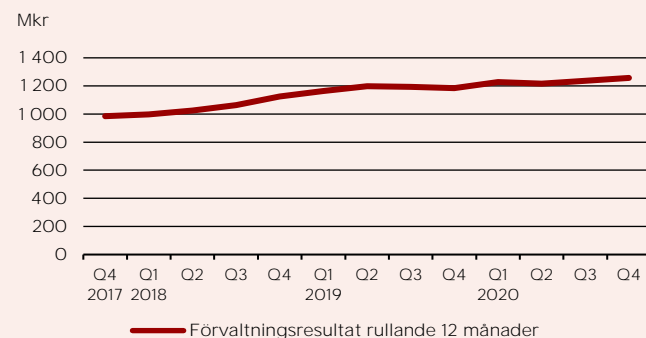
Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Finansiella intäkter	0	1
Räntekostnader	-322	-287
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-7	-
Övriga finansiella kostnader	-27	-39
Tomträttsavgälder	-29	-31
Finansnetto	-384	-356

Snittränta per kvartal



FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 257 Mkr (1 185) vilket motsvarar en ökning om 6 procent.



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Trots effekterna av Covid-19 har efterfrågan på kontorslokaler och kontorsfastigheter varit fortsatt god. Ett kraftigt ökat intresse för lager och logistik har därutöver påverkat fastighetsportföljens värde positivt. Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 948 Mkr (1 762), vilket motsvarar 2,5 procent. Värdeuppgången förklaras till största delen av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 12 punkter men även av ökade hyresintäkter och genomförda projekt. Vid årets utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,1 procent, att jämföra med 5,2 procent vid årets ingång. Realiserade värdeförändringar uppgår till 11 Mkr, vilka är hänförliga till avvyrningar från tidigare år.

Orealiserade värdeförändringar

Mkr	2020 jan-dec
Förändrade avkastningskrav	647
Förändrade driftnetton	448
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-147
Förvärv	1
Totalt	948

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Räntor på längre löptider har under perioden sjunkit vilket har medfört att värdeförändringen på finansiella instrument var -157 Mkr (-75).

SKATT

Total skattekostnad för helåret uppgick till 424 Mkr (622) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Vid tillämpning av 20,6 procent skatt uppgår total skattekostnad till 424 Mkr, vilket också blev utfallet efter att -5 Mkr i skatt för ej avdragsgilla räntekostnader kompenseras av en positiv skatteeffekt från fastighetsförsäljningar. Vid årets utgång uppgick de skattemässiga underskotten till totalt 1 907 Mkr (2 113).

ÅRETS TOTALRESULTAT

Årets resultat uppgick till 1 636 Mkr jämfört med 2 245 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen beror främst på lägre värdeförändringar i fastigheter jämfört med föregående år.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	12	12
Fastigheter	40 718	38 310
Tillgångar med nyttjanderätt	828	812
Inventarier	3	4
Andra långfristiga fordringar	2	2
Summa anläggningstillgångar	41 564	39 140
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	281	237
Derivat	8	-
Kassa och bank	685	353
Summa omsättningstillgångar	974	590
SUMMA TILLGÅNGAR	42 538	39 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18 500	17 488
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 013	9 094
Övriga räntebärande skulder	8 346	8 146
Skulder avseende nyttjanderätter	819	804
Derivat	258	105
Uppskjuten skatteskuld	2 910	2 488
Avsättningar	9	3
Summa långfristiga skulder	21 355	20 640
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga räntebärande skulder	1 670	650
Skulder avseende nyttjanderätter	9	8
Övriga skulder	1 004	945
Summa kortfristiga skulder	2 684	1 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 538	39 730

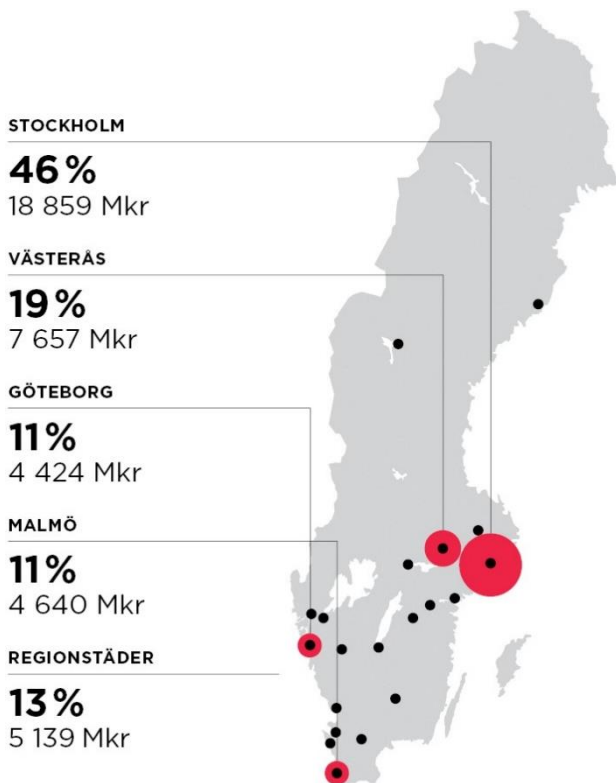
KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	17 488	15 767
Återköp av aktier	-57	-
Utdelning	-567	-524
Periodens totalresultat	1 636	2 245
Eget kapital vid periodens utgång	18 500	17 488

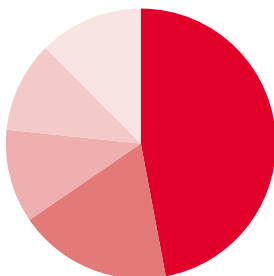
VÅRA FASTIGHETER

Vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Vi koncentrerar oss i huvudsak på kontor i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter och har Stockholm som vår största marknad. Då många av Kungsledens fastigheter är samlade i kluster kan vi vara med och driva utvecklingen av hela områden samt arbeta aktivt med att utveckla vårt kunderbjudande.

VÅRA MARKNADER

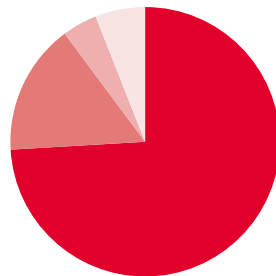


Fastighetsvärde per geografi



- Stockholm, 46%
- Västerås, 19%
- Malmö, 11%
- Göteborg, 11%
- Regionstäderna, 13%

Fastighetsvärde per kategori



- Kontor, 74%
- Industri/lager, 16%
- Handel, 4%
- Övrigt, 6%

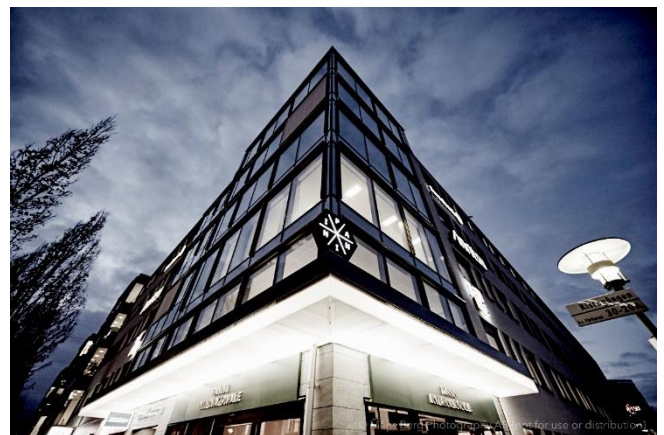
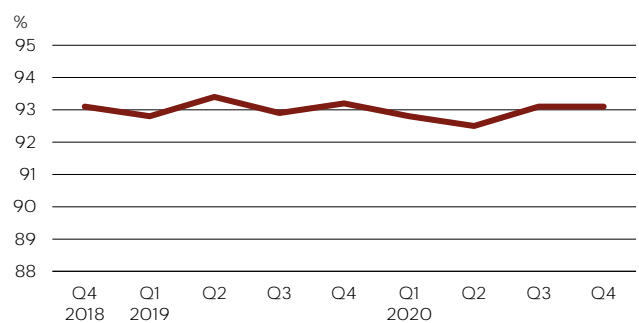
FASTIGHETSINNEHAV

Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bokfört värde	Uthyrningsgrad, %	Hyrsvärde
Förvaltningsfastigheter	197	1 778	37 715	92,9	2 590
Projektfastigheter	14	223	3 003	59,9	170
Totalt fastighetsinnehav	211	2 001	40 718	90,7	2 760

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 92,9 procent jämfört med 93,1 procent vid kvartalets ingång. Minskningen förklaras bland annat av en större avflytt i början av fjärde kvartalet.

Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter per kvartal



En vinterkväll utanför fastigheten Kista One i vårt kluster Kista City utanför Stockholm

Hyresintäkter, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Kontor	1 873	1 767
Industri/lager	930	907
Handel	1 181	1 154
Genomsnitt	1 506	1 442

Fastighetskostnader, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2020 jan-dec			
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	267	181	180	231
Underhåll	48	33	46	42
Fastighetsskatt	104	23	76	76
Direkta fastighetskostnader	419	237	302	349
Fastighetsadministration	71	36	48	58
Summa	490	273	350	407

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
Direkta fastighetskostnader	393	243	299	337
Fastighetsadministration	66	35	45	55
Summa	459	278	344	392

Kungsledens kluster

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

		Uthyrnings- bar yta, kvm	Bokfört värde, Mdkr
Stockholm	Kista City	147 000	4,6
	Stockholm City Öst	85 000	4,3
	Danderyd Kontor	100 000	3,4
	Stockholm City Väst	40 000	2,4
Västberga	Västberga	38 000	0,5
	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,6
Göteborg	Högsbo	109 000	1,5
	Malmö	Hyllie	48 000
Fosie	Fosie	52 000	0,7
	Västerås	Västerås City	154 000
Finnslätten		237 000	2,3
Övriga Sverige	Östersund Stad	82 000	1,4

Fastighetsbeståndets utveckling jan-dec 2020

Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	34 862	3 448	38 310
Omklassificering	848	-848	-
Tillträdde förvärv	82	0	82
Investeringar	999	396	1 395
Frånträdde avyttringar	-17	0	-17
Orealiserade värdeförändringar	941	7	948
Fastigheter vid periodens utgång	37 715	3 003	40 718

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

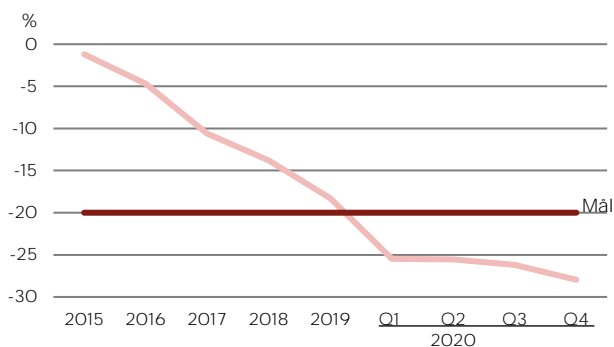
Under det fjärde kvartalet tecknade Kungsleden avtal om försäljning av handelsfastigheten Tändstiftet 2 i Täby. Hyresgästen Europeiska Motor AB var köpare och fastigheten frånträdde i början av 2021. Under 2020 har också en bytesaffär slutförts med Göteborgs kommun där Kungsleden sålde del av Järnbrott 168:1 samtidigt som vi friköpte de tre tomträttsupplåtna fastigheterna Högsbo 11:5, Tynnered 1:13 och Rud 52:2. Därutöver tecknades i slutet av andra kvartalet avtal om försäljning av den vakanta fastigheten Fräsen 1 i Täby. Frånträde beräknas till första kvartalet av 2021. Under det tredje kvartalet tecknade Kungsleden avtal om förvärv av fastigheten Mimer 6 i Västerås som består av ett parkeringshus med drygt 600 platser samt en byggrätt om 29 000 kvm BTA kontor och 12 000 kvm BTA för parkeringshus. Fastigheten tillträdde i slutet av tredje kvartalet.



Inspireerande interiör i fastigheten Studio i Malmö

ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND

Kungsledens mål har varit att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Målet nåddes redan i början av 2020 och minskningen beror främst på minskad elanvändning och kylförbrukning delvis till följd av ett fokuserat arbete med energieffektivisering. Vid utgången av 2020 uppgick den totala minskningen till 28 procent.



LEED CERTIFIERING

Kungsledens mål är att certifiera merparten av fastighetsbeståndet innan utgången av 2025. 42 procent av fastighetsvärdet var miljöcertifierat per 31 december 2020.



En höstmorgon utanför fastigheten Tegeludden 1 på Gärdet i Stockholm

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden en fortsatt god intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter kr per kvm beräknat utifrån intjäningsförmågan uppgår till 1 518 kr per den 31 december jämfört med 1 437 kr vid årets ingång. I tabellerna nedan visas de förvaltningsfastigheter som ägdes vid årets 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 81 Mkr från 1 596 Mkr till 1 677 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter och driftnetton i jämförbart bestånd.

Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Per geografi	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäderna	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde
Antal fastigheter, st	51	41	41	18	46	197	5	-
Uthyrningsbar yta, tkvm	508	258	225	450	338	1 778	-	-
Hyresvärde, Mkr	998	301	284	577	381	2 541	-	-
Hyresintäkter, Mkr	911	290	261	547	346	2 353	-	-
Driftnetto, Mkr	662	211	200	367	237	1 677	-	-
Bokfört värde, Mkr	17 343	4 300	4 374	7 177	4 520	37 715	-	-
Uthyrningsgrad, %	91,5	96,5	92,5	95,0	91,0	92,9	-	-
Överskottsgrad, %	72,2	73,9	70,1	66,3	68,0	70,2	-	-
Direktavkastning, %	3,8	4,9	4,6	5,1	5,2	4,4	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm ¹	2 085	1 179	1 495	1 346	1 197	1 518	-	-

Per kategori	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ²
Antal fastigheter, st	94	64	28	11	197	5	-
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 000	565	131	83	1 778	-	-
Hyresvärde, Mkr	1 776	506	146	112	2 541	-	-
Hyresintäkter, Mkr	1 634	480	133	107	2 353	-	-
Driftnetto, Mkr	1 163	325	88	101	1 677	-	-
Bokfört värde, Mkr	28 123	5 689	1 708	2 195	37 715	-	-
Uthyrningsgrad, %	92,2	94,9	91,4	96,2	92,9	-	-
Överskottsgrad, %	70,8	68,1	66,4	73,3	70,2	-	-
Direktavkastning, %	4,1	5,7	5,2	4,6	4,4	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm	1 889	938	1 171	1 805	1 518	-	-

1. Per balansdagen

2. Ingår ej i summan

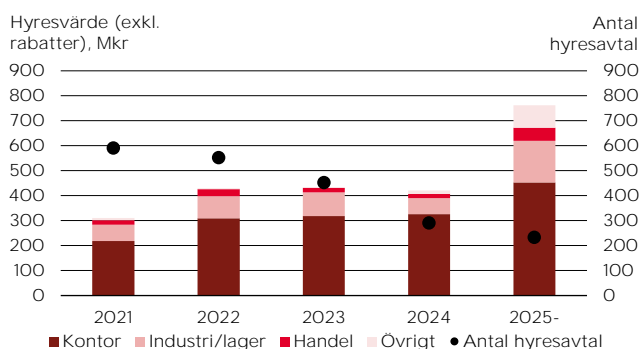
VÅRA KUNDER

I våra 211 fastigheter spenderar tiotusentals människor sin arbetsdag. Vare sig det handlar om internationella koncerner, offentlig verksamhet, tillverkningsindustri, restauranger eller start-ups drivs vi av att stärka deras konkurrenskraft med inspirerande och hållbara arbetsmiljöer och platser. Med nyfikenhet och lyhördhet sätter vi kundens existerande och framtida behov i centrum i allt vi gör.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. Omkring 10-20 procent av kontraktsportföljen förfaller varje år och kan då omförhandlas. Per den 31 december var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,0 år (4,0). Kungsledens kontraktsportfölj har också stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket minskar risken för hyresförluster och vakanser.

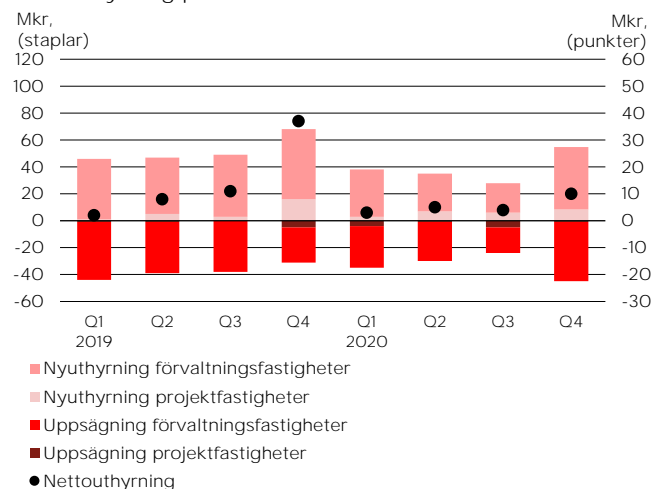
Hyresavtal förvaltningsfastigheter, förfallostruktur



UTHYRNING

Under året har Kungsleden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om 156 Mkr (210). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för året uppgick till 22 Mkr (58). Av de 288 nytecknade avtalen under året är 122 st så kallade gröna hyresavtal vilka innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

Nettouthyrning per kvartal



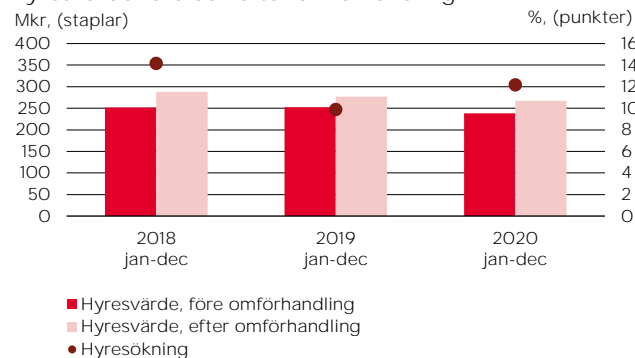
KUNGSLEDENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	211	3,7
Försäkringskassan	53	4,1
Biz Apartments	42	9,6
Västerås Kommun	41	4,8
Hitachi ABB Power Grids Sweden	39	3,8
Blique	31	20,0
ICA	30	2,2
Northvolt	28	3,8
Stockholms kommun	27	3,5
AFRY	26	4,0
10 största hyresgäster	528	5,2
Övriga	1 932	3,8
Samtliga avtal	2 460	4,0

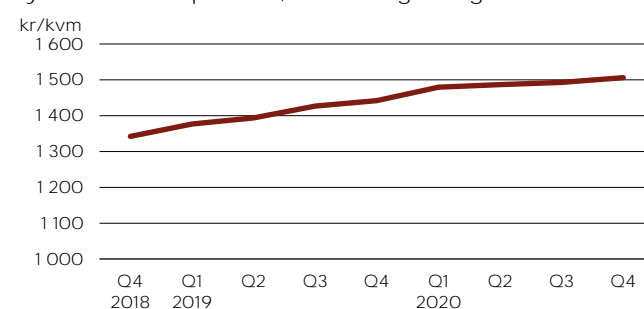
OMFÖRHANDLING OCH HYRESINTÄKTER KR PER KVM

Under helåret har 109 avtal med ett hyresvärde om 238 Mkr omförhandlats med en genomsnittlig hyresökning om 12 procent (10). Av de omförhandlade avtalen har 17 procent lett till en större uthyrd yta. Hyresintäkter i förvaltningsbeståndet ökade till 1 506 kr per kvm (1 442) vilket motsvarar en ökning med 5 procent jämfört med föregående år.

Hyresvärde före och efter omförhandling



Hyresintäkter kr per kvm, förvaltningsfastigheter



PROJEKT OCH INVESTERINGAR

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga 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 tillförande av uthyrningsbar yta. 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 sex större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 1 316 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa projekt bidra med ett hyresvärde om 208 Mkr på helårsbasis.

PÅGÅENDE STÖRRE PROJEKT

Eden by Kungsleden i Hyllie - Malmö

Projektet Eden by Kungsleden 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. Produktion och uthyrning pågår enligt plan. I december 2020 har ett nytt sjuårigt hyresavtal tecknats med Diaverum om 2 100 kvm. Därmed är projektet till 85 procent uthyrt. Kungsledens investering i Eden uppskattas till 384 Mkr inklusive markförvärv.

Investeringsprogram

Mkr	2017	2018	2019	2020 jan-dec	PLAN
					2021-2023
Utvecklingsprojekt	312	578	598	594	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	499	596	799	638	2 100
Underhållsinvesteringar	114	126	112	163	300
Totala investeringar	925	1 300	1 509	1 395	4 200

Större pågående projekt

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Eden by Kungsleden ¹	Kontor	Malmö	2021	7 900	25	85	243	384	228
Finnslätten 1 - del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	13	172	250 ²	69
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	57	80	1 338	230	141
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2021	21 300	61	71	1 106	225	138
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	296	136	65
Oxel - del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2021	6 000	12	27	80	91 ²	55
Summa				97 200	208		3 236	1 316	696

1. Nybyggnation

2. Investeringsram - projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut.

Finnslätten 1 - Västerås

I byggnad 357 på Finnslätten pågår ett moderniseringsprojekt. Byggnaden omfattar 21 000 kvm som ska anpassas till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka serviceutbudet på Finnslätten. Lokal- anpassningen om cirka 2 800 kvm till Scandinavian Gene Synthesis AB (SGS DNA) har färdigställts och hyresgästen har tillträtt sina lokaler. Uthyrning av resterande ytor pågår och diskussioner förs avseende service och restaurangytor samt nya initiativ som skapas i och med att arbetet med Vision Finnslätten framskrider. Den totala investeringsvolymen bedöms till 250 Mkr och projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut.

Stettin 6 - Stockholm City Öst

Stettin 6 är en kontorsfastighet i Värtahamnen som erbjuder moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. Den del av projektet som avser modernisering av fasader, entréer, utomhusmiljön, innergårdar samt hyresgäst Anpassning åt restaurangoperatören Eatery är färdigställd. Hyresgäst- anpassning pågår åt Statens Musikverk som har tecknat ett 12-årigt avtal om cirka 2 900 kvm. Under fjärde kvartalet har cirka ytterligare 500 kvm hyrts ut vilket medfört att projekts uthyrningsgrad ökat till 80 procent. Uthyrning av resterande ytor pågår och diskussioner förs med ett flertal intressenter. Investeringen i fastigheten är beräknad till 230 Mkr.

The Rotterdam District - Stockholm City Öst

I fastigheten Rotterdam 1 har en ny fasadutformning samt entréer precis färdigställt för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Som ett led i satsningen att utveckla konceptet The Rotterdam District har Kungsleden beslutat att flytta sitt huvudkontor till fastigheten och ett 10-årigt grönt hyresavtal omfattande 1 400 kvm har tecknats. Lokalerna ska anpassas till ett innovativt showroom som ska inspirera kunder, investerare, medarbetare och besökare. Lokalerna beräknas tillträdas under andra kvartalet 2021. Under fjärde kvartalet har cirka 500 kvm tecknats vilket innebär att uthyrningsgraden ökat till 71 procent. Uthyrning av kvarvarande vakanser pågår och diskussioner förs med ett flertal intressenter. Investeringen i fastigheten är beräknad till 225 Mkr.

Taktipinnen 1 - Norrköping

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler. Den totala investeringen är beräknad till 136 Mkr och förväntas vara genomförd till 2022. Projektet som består av 6 etapper pågår enligt plan och produktion för etapp 4 har precis startat. Innan sommaren färdigställdes det nya entréhuset samt kringliggande kontorsytor.

Oxel - 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 byggnad om 6 000 kvm. De gemensamma ytorna samt fasad- och entrémoderniseringen är klar och de första hyresgästerna har tillträtt sina förhyrningar. Investeringens volymen bedöms till 91 Mkr och resterande hyresgästpassningar genomförs och tillträds i takt med att ytorna hyrs ut.

KOMMANDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Kungsledens totala pipeline av kommersiella projekt- investeringar uppskattas till cirka 13 Mdkr. I Kista pågår uthyrning av fastigheten Borgarfjord 5 under namnet a:place. Projektet omfattar cirka 10 000 kvm kontor som ska utvecklas till nya flexibla kontorsytor med tillhörande takterrass och service. I fastigheten Ribban 5 i centrala Nyköping planeras större investeringar av befintliga och kommande vakanser. I de befintliga fastigheterna Gladan 5-7 på Kungsholmen i Stockholm pågår planeringen för ett kommande större investeringsprojekt. En detaljplane- ändring krävs för planerade verksamheter samt om- och påbyggnad. Detaljplaneändringen påbörjades under slutet av 2020. I Finnsletten pågår ett planprogram som beräknas vara färdigt under första kvartalet 2021. Därefter kan det nya detaljplanearbetet påbörjas för att möjliggöra tillskapande av nya kontor, verkstäder/lager, logistik, boende och undervisning. I Kungsledens Västbergakluster erhöles innan sommaren en markanvisning som efter genomförd detaljplan kommer möjliggöra en projekt- investering omfattande 22 000 kvm kontor och hotell. Mitt i Västerås Cityklustret ligger fastigheten Mimer 6 strategiskt. Fastigheten har en stor utvecklingspotential vilken består av ett parkeringshus med drygt 600 platser samt en byggrätt om cirka 29 000 kvm BTA kontor och 12 000 kvm BTA för parkeringshus. Även i Kopparlunden i centrala Västerås där ett stort detaljplanearbete pågår förs dialoger om framtida nyproduktion.

För att kunna genomföra beslutat investeringsprogram krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projekt. Som en del av detta utvecklas nya byggrätter inom det befintliga beståndet och genom nya mark- anvisningar. I dagsläget pågår detaljplaneprocesser i sju fastigheter som tillsammans utgör cirka 81 500 kvm kommersiella byggrätter och cirka 173 000 kvm bostadsbyggrätter. Befintliga kommersiella byggrätter uppskattas till 100 000 kvm.

Byggrätter

BTA, kvm	Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt
Befintliga byggrätter	3 000	19 000	78 000	100 000	-	3 000	4 000	7 000
Pågående detaljplaner	15 000	43 500	23 000	81 500	50 000	33 000	90 000	173 000
Förstudier	51 500	82 500	134 000	268 000	34 500	37 000	14 000	85 500
Övrig potential	104 000		15 000	119 000	3 000	11 000	5 000	19 000
Summa	173 500	145 000	250 000	568 500	87 500	84 000	113 000	284 500

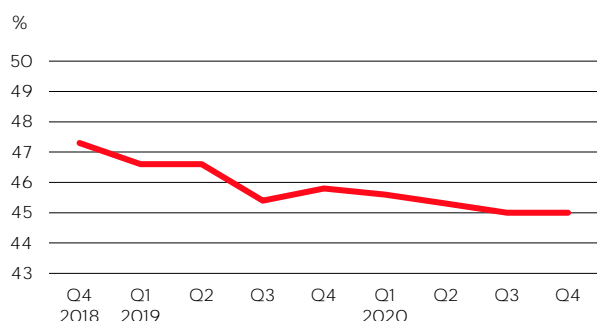
FINANSIERING

Kungsledens finansiella strategi syftar till att upprätthålla en uthålligt god finansiell ställning med en låg belåningsgrad och en god likviditetsberedskap. Under året har vi varit aktiva i kapitalmarknaden och lånat sammanlagt 2 600 Mkr, merparten gröna obligationer på längre löptider och till konkurrenskraftiga villkor.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Kungsleden har en stark finansiell ställning med en låg belåningsgrad som har fortsatt att sjunka under året. Nettoskulden ökade med 807 Mkr samtidigt som fastighetsvärdet ökade med 2 408 Mkr vilket har medfört att belåningsgraden sjunkit till 45,0 procent vid årets utgång att jämföra med 45,8 procent i början av året.

Belåningsgrad



Kungsleden har en Investment Grade rating motsvarande betyget Baa3 med stabila utsikter från Moody´s. Ratingen bekräftades av Moody´s i juni 2020. I denna Credit Opinion framhävs Kungsledens väldiversifierade fastighetsportfölj med fokus på främst kontor i Sveriges tillväxtmarknader och en fortsatt förbättrad belåningsgrad, god likviditetsberedskap med låg andel kortfristiga låneförfall, en stark räntetäckningsgrad och en minskad andel säkerställd upplåning. Moody´s senaste publikation avseende Kungsleden finns att ladda ner på <https://www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/>.

LIKVIDITETSSTÄLLNING OCH UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Kungsleden har en väldiversifierad upplåning och en spridd förfallostruktur i de räntebärande skulderna vilket begränsar refinansieringsrisken. En stark finansiell ställning och ett ratingbetyg från Moody's har möjliggjort ökad upplåning från kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet. Andelen kapitalmarknadsfinansiering har under året fortsatt att öka från 43 procent till 47 procent. Trots ett år präglad av en global pandemi har Kungsleden haft en hög emissionsaktivitet under året. Sammantaget har Kungsleden emitterat 2 600 Mkr under sitt MTN-program och därmed ytterligare förbättrat den redan goda likviditetsberedskapen. Merparten av emissionerna har varit på löptider om 5 och 6 år. Totalt har återköp under året gjorts vid olika tidpunkter av kortfristiga obligationer med förfall under 2021 till ett sammanlagt nominellt belopp om 880 Mkr. Intresset för emissionerna har varit stort och prissättningen har varit fördelaktig även på längre löptider. Efter periodens utgång har ytterligare en grön obligation emitterats på en 6-årig löptid med ett totalt nominellt belopp om 600 Mkr. Samtidigt återköptes kortfristiga obligationer med förfall

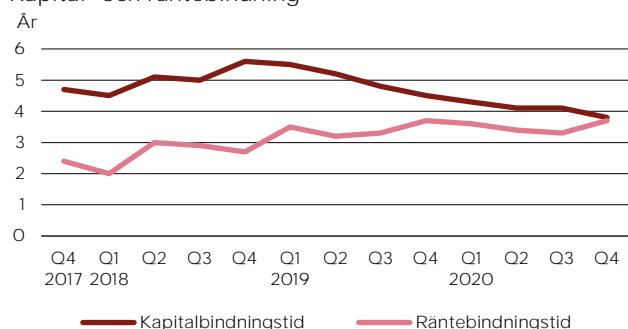
per september och oktober 2021 samt per mars 2022 till ett sammanlagt nominellt belopp om 187 Mkr. Med beaktande av den senaste emissionen har Kungsleden 9 133 Mkr i utestående obligationer inom MTN-programmets ram om 12 000 Mkr. Efter de senaste återköpen förfaller obligationslån under 2021 till ett sammanlagt nominellt belopp om 1 413 Mkr. Samtidigt har vi kassa och tillgängliga kreditfaciliteter för att kunna hantera samtliga återstående låneförfall under hela 2021 och större delen av förfallen under 2022. Totalt finns utnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker om 3 386 Mkr, inklusive checkkredit om 250 Mkr, kassabehållning om 685 Mkr och efter avdrag för utestående certifikat. Faciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Finansnetto är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i den underliggande marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välvägd kapital- och räntebindning med syfte att långsiktigt uppnå ett stabilt och kostnadseffektivt finansnetto. Den genomsnittliga finansieringskostnaden har under de senaste åren reducerats genom omförhandling av lån till bättre villkor och omstrukturering av räntebindningen. Snitträntan har under året sjunkit från 1,9 procent till 1,8 procent främst till följd av att Stibor 3 månader har sjunkit under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,8 år. Andelen kortfristig upplåning har under året minskat ytterligare genom återköp av obligationer med förfall under 2021. Utestående volym i certifikatmarknaden har också reducerats och uppgår vid periodens utgång till 150 Mkr vilket fullt ut täcks av utnyttjade kreditlöften från bank.

Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med gällande affärsplan. Under året har vi dragit nytta av att räntor på längre löptider har sjunkit och förlängt så kallade forward-startande swappar till ett nominellt belopp om 3 Mdkr med tidigare start per januari 2021 och förfall per januari 2028 till ny start per januari 2022 och nytt förfall per januari 2029. Under det fjärde kvartalet upptogs ny räntebindning med ett nominellt belopp om 1 Mdkr på 8 års löptid och ett nominellt belopp om 1 Mdkr på 5 års löptid. Samtidigt löstes korta swappar med förfall under 2022 till ett sammanlagt nominellt belopp om 2 Mdkr. Sammantaget bidrog detta till att förlänga den genomsnittliga räntebindningen som uppgår till 3,7 år vid årets utgång samtidigt som den löpande räntekostnaden för det kommande året minskar något. Förlängningarna bidrar till att säkra finansnettot mot stigande marknadsränta på längre sikt och motverkar ökad löpande räntekostnad under det kommande året. Räntetäckningsgraden den senaste 12-månaders perioden var fortsatt hög om 4,5 gånger.

Kapital- och räntebindning

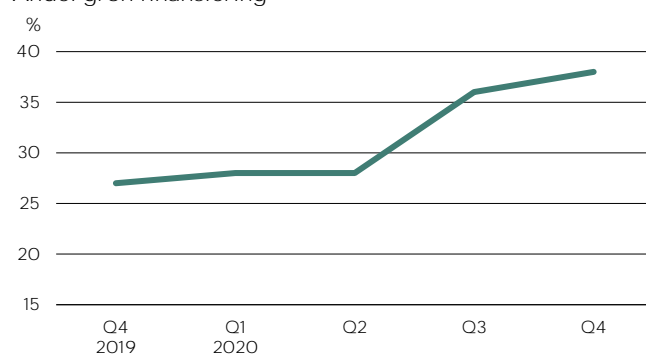


GRÖN FINANSIERING

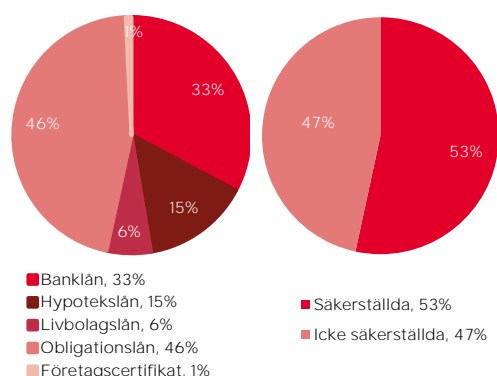
Av de obligationer som emitterats under året har totalt 2 300 Mkr varit gröna obligationer. Med beaktande av den senaste emissionen efter årets utgång uppgår nu andelen grön finansiering till 40 procent av den totala låneportföljen. Totalt har Kungsleden utestående gröna obligationer om 6 820 Mkr. Kungsleden har även upptagit ett grönt banklån om drygt 900 Mkr som säkerställs med direkt pant i den LEED Gold certifierade fastigheten Färöarna 3. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i Kungsledens gröna ramverk. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas, se www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/. 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.

Intresset från investerare att placera i gröna obligationer är fortsatt stort och att emittera gröna obligationer är en viktig del av Kungsledens hållbarhetsarbete. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning. Ambitionen är på sikt att alla tillgångar ska finansieras med grön upplåning. Kungsleden har påbörjat arbetet med att uppdatera det gröna ramverket med syfte att anpassa ramverket till Kungsledens nya målsättningar för hållbarhetsarbetet.

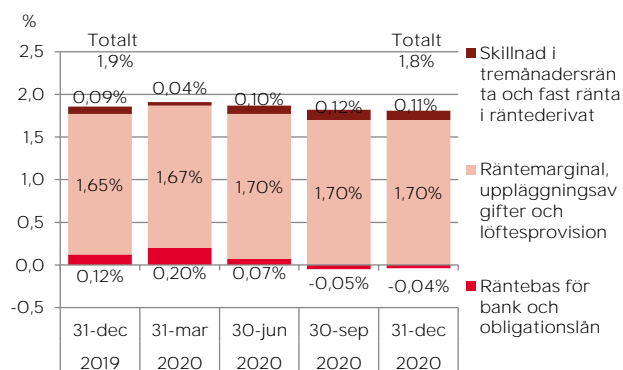
Andel grön finansiering



Låneportfölj samt säkerställda och icke säkerställda skulder 31 december 2020



Snittränta



Förfallostruktur krediter och räntederivat

Per 31 december 2020 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2021	150	1 520	250	1 920	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	-	-	-
2023	1 361	1 350	2 600 ¹	5 311	-	-	-
2024	2 420	1 300	-	3 720	1 450	-	0,6
2025	2 453	1 050	-	3 503	2 500	-	0,4
2026	630	1 000	-	1 630	-850 ³	2 000 ²	0,9
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2028	-	-	-	-	1 000	-	0,3
2029	1 701	-	-	1 701	-	3 000 ⁴	0,8
Summa	10 309	8 720	2 850	21 879	4 100	5 000	-

1. Varav 150 Mkr avser backup för emitterade certifikat
2. Startar i juni och december 2022
3. Erhållarswappar som omvandlar obligationslån med fast räntebas till rörlig
4. Startar i januari 2022

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till 19,6 Mdkr.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 98,40 kr och vid årets utgång 90,10 kr. Lägsta stängningskurs för året noterades den 18 mars och var 59,75 kr. Den högsta stängningskursen noterades den 19 februari och uppgick till 112,30 kr.

AKTIEKAPITAL

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har varit oförändrat under året och uppgår till 91 001 376 kr. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Kungsledens styrelse och ledning äger totalt 2 791 981 aktier vilket motsvarar 1,3 procent av kapitalet.

I november 2020 beslutade styrelsen att utnyttja bemyndigandet från årsstämman om återköp av egna aktier för att optimera kapitalstrukturen och därmed skapa ökat aktieägarvärde. Återköpsprogrammet inleddes direkt och omfattar upp till 300 Mkr fram till årsstämman 2021. Per den 31 december 2020 har 57 Mkr av återköpsprogrammet genomförts vilket motsvarar 638 732 aktier.

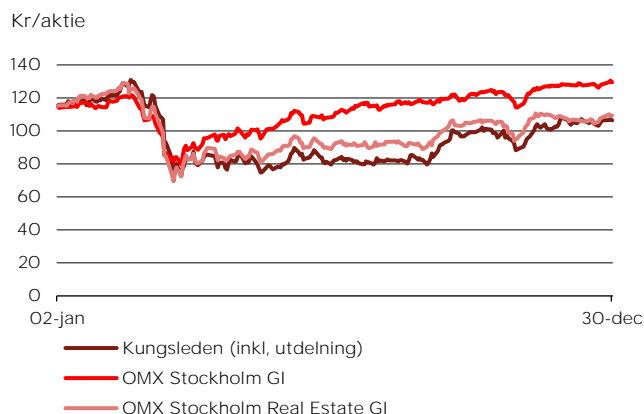
UTDELNING

Kungsledens utdelningspolicy för räkenskapsåret 2020 innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2020 ökade förvaltningsresultatet med 6 procent och styrelsen föreslår därför en höjning av utdelningen till 2,80 kr per aktie för 2020, att jämföra med utdelning 2,60 kr per aktie för räkenskapsåret 2019.

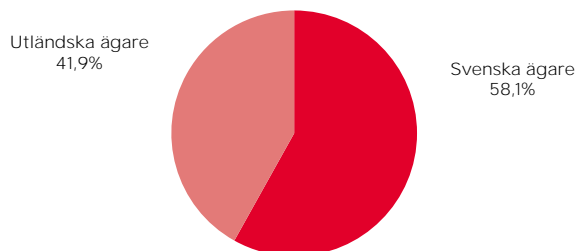
Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Betald utdelning, kr	1,90	2,35
Aktiens totalavkastning, %	-6,5	60,2
Aktiens direktavkastning, %	3,1	2,6
Förvaltningsresultat, kr	5,76	5,43
Periodens resultat, kr	7,50	10,28
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,53	5,37
	2020-12-31	2019-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	99,50	91,94
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	97,13	90,10
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	84,95	80,07
Eget kapital, kr	84,95	80,07
Börskurs, kr	90,10	98,40

Aktiens totalavkastning 1 januari – 31 december 2020



Ägarstruktur per den 31 december 2020



Aktieägare per den 31 december 2020

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 677 781	14,5
Ilja Batljan	15 177 397	6,9
BlackRock	11 043 787	5,1
APG Asset Management	8 242 606	3,8
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Vanguard	6 306 518	2,9
Norges Bank	5 732 048	2,6
Handelsbanken Fonder	5 519 409	2,5
BMO Global Asset Management	5 125 676	2,3
Nordea Fonder	3 079 400	1,4
10 största ägarna	98 655 419	45,2
Utländska aktieägare, övriga	51 898 748	23,8
Svenska aktieägare, övriga	67 210 403	30,8
Totalt antal utestående aktier	217 764 570	99,7
Innehav av egna aktier	638 732	0,3
Totalt antal registrerade aktier	218 403 302	100,0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
RÖRELSEN				
Förvaltningsresultat	1 257	1 185	317	296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	3	7	8
Betald skatt	0	-3	0	-3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 274	1 186	324	302
Förändringar i rörelsekapital	-148	72	-17	-22
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	1 125	1 257	307	280
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 395	-1 509	-376	-514
Förvärv av fastigheter	-82	-1 080	-1	-472
Försäljning av fastigheter	32	724	13	14
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-4	-5	-1	-1
Finansiella tillgångar, netto	-12	0	-12	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 460	-1 870	-377	-973
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utdelning	-415	-513	-284	-131
Amortering av lån	-1 860	-6 602	-170	-20
Upptagna lån	3 000	7 609	301	650
Återköp av egna aktier	-57	0	-57	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	667	495	-211	499
Periodens kassaflöde	332	-118	-280	-195
Likvida medel vid periodens början	353	471	966	548
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	685	353	685	353

KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 125 Mkr. Förändring av rörelsekapitalet avser skillnaden mellan bokfört resultat för året och årets betalningsströmmar. Över tid kommer kassaflödet avspegla redovisat resultat. I befintliga fastigheter och projekt har investerats 1 395 Mkr. Under första kvartalet slutfördes en bytesaffär med Göteborgs kommun där Kungsleden betalade 17 Mkr för förvärvet i transaktionen och erhöll, efter avdrag för transaktionskostnader, en likvid om 17 Mkr för avyttringen i transaktionen. Under det tredje kvartalet tillträdde fastigheten Mimer 6 i Västerås från ABB och en initial köpeskilling erlades om 63 Mkr. Under året har också köpeskilling om 14 Mkr erhållits för avyttringar hänförliga till tidigare år. Swappar har under året lösts genom erläggande av sammanlagt 12 Mkr och återköp av egna aktier har under perioden gjorts om sammanlagt 57 Mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts med 415 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2018 och den första utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2019. Skulderna har ökat med 1 140 Mkr och då medel i kassa och bank ökade med 332 Mkr steg nettoskulden med 807 Mkr. Som ett resultat av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,8 procent vid årets ingång till 45,0 procent vid periodens utgång. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 3 386 Mkr (1 954) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för utestående certifikat.

Förändring av nettoskuldsättning januari-december 2020



SEGMENTSINFORMATION

JAN-DEC 2020¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäderna	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	927	288	286	560	361	108	-	2 530
Fastighetskostnader	-264	-77	-86	-194	-117	-48	-	-787
Driftnetto	662	211	200	366	243	60	-	1 743
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-102	-102
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-384	-384
Förvaltningsresultat	662	211	200	366	243	60	-486	1 257
Värdeförändringar								
Fastigheter	416	89	47	334	76	-2	-	960
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-157	-157
Resultat före skatt	1 078	300	247	700	319	58	-643	2 060
Skatt	-	-	-	-	-	-	-424	-424
Periodens resultat	1 078	300	247	700	319	58	-1 067	1 636
Bokfört värde fastigheter	17 343	4 300	4 374	7 177	4 520	3 003	-	40 718

JAN-DEC 2019¹

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

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

NYCKELTAL

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,4	4,5	4,3	4,5
Uthyrningsgrad, %	90,7	91,5	90,7	91,5
Överskottsgrad, %	69,7	68,2	69,2	68,4
<i>Utfall förvaltningsfastigheter</i>				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,6	4,8	4,5	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,9	93,2	92,9	93,2
EPRA Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,1	6,8	7,1	6,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,1	68,9	69,2	68,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	70,4	69,0	70,2	69,3
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 506	1 442	-	-
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	407	392	-	-
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	4,1	4,0	3,9
Avkastning på eget kapital, %	9,1	13,6	14,6	18,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,6	4,7	4,8
Soliditet, %	43,5	44,0	-	-
Belåningsgrad, %	45,0	45,8	-	-
Data per aktie				
Betald utdelning, kr	1,90	2,40	-	-
Aktiens totalavkastning, %	-6,5	60,3	-	-
Aktiens direktavkastning, %	3,1	2,6	-	-
Förvaltningsresultat, kr	5,76	5,43	1,45	1,36
Periodens resultat, kr	7,50	10,28	3,10	3,53
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	5,84	5,43	1,49	1,36
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,53	5,37	1,48	1,30
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	99,50	91,94	-	-
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	97,13	90,10	-	-
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	84,95	80,07	-	-
Eget kapital, kr	84,95	80,07	-	-
Utestående aktier vid periodens slut	217 764 570	218 403 302	217 764 570	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier	218 243 619	218 403 302	218 083 936	218 403 302

1. Hysesintäkter kr/kvm samt fastighetskostnader kr/kvm beräknas på rullande 12 månader

2. Jämförelsetal omräknat enligt nya definitioner från EPRA från och med 2020, se sid 23 för ytterligare information

NYCKELTAL PER SEGMENT

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäderna	Projektfastigheter	Summa
Per 31 december 2020							
Antal fastigheter, st	51	41	41	18	46	14	211
Uthyrningsbar yta, tkvm	508	258	225	450	338	223	2 001
Bokfört värde, Mkr	17 343	4 300	4 374	7 177	4 520	3 003	40 718
Uthyrningsgrad, %	91,5	96,5	92,5	95,0	91,0	59,9	90,7
jan-dec 2020							
Hysesvärde, Mkr	1 005	301	306	582	397	170	2 760
Hysesintäkter, Mkr	917	285	286	551	359	101	2 501
Driftnetto, Mkr	662	211	200	366	243	60	1 743
Överskottsgrad, %	72,2	73,9	70,1	66,4	67,7	59,3	69,7
Direktavkastning, %	3,9	5,1	4,7	5,3	5,4	2,5	4,4
Nyuthyrning, Mkr	50	16	10	19	37	24	156
Nettouthyrning, Mkr	-23	2	-6	9	26	14	22
Investeringar, Mkr	347	156	80	222	204	387	1 395
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	416	89	47	315	64	18	948

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2020				2019			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Intäkter	642	622	627	638	613	618	604	589
Driftnetto	438	451	427	427	419	424	423	384
Försäljnings- och administrationskostnader	-28	-21	-28	-25	-35	-20	-25	-28
Finansnetto	-93	-101	-98	-92	-87	-94	-86	-88
Förvaltningsresultat	317	329	301	310	296	310	312	267
Resultat från försäljning	9	3	0	-1	0	-2	3	-7
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	470	175	60	243	496	418	352	496
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	34	-13	-57	-121	200	-65	-118	-91
Resultat före skatt	829	494	305	432	992	661	549	665
Skatt	-152	-107	-71	-94	-222	-140	-121	-139
Periodens resultat	676	387	234	338	770	521	428	526

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2020				2019			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	12	12	12	12	12	13	13	12
Fastigheter	40 718	39 872	39 387	38 912	38 310	36 833	36 131	35 418
Tillgångar med nyttjanderätt	828	828	814	815	812	773	774	776
Inventarier	3	3	3	4	4	4	5	5
Andra långfristiga fordringar	2	2	2	2	2	4	4	4
Summa anläggningstillgångar	41 564	40 717	40 219	39 745	39 140	37 628	36 927	36 216
Omsättningstillgångar								
Kortfristiga fordringar	281	316	311	331	237	404	287	302
Derivat	8	5	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	685	966	455	489	353	548	542	400
Summa omsättningstillgångar	974	1 287	766	820	590	952	829	702
SUMMA TILLGÅNGAR	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730	38 579	37 756	36 918
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	18 500	18 448	18 061	17 826	17 488	16 718	16 197	16 293
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 013	9 033	9 053	9 373	9 094	9 114	9 287	9 307
Obligationslån (ej säkerställt)	8 720	8 420	7 600	7 300	7 000	6 600	6 488	5 988
Övrig upplåning	1 296	1 445	1 644	1 545	1 796	1 546	1 596	1 596
Summa räntebärande skulder	19 029	18 898	18 298	18 219	17 889	17 260	17 371	16 891
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	9	3	3	3	3	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld	2 910	2 759	2 652	2 581	2 488	2 277	2 139	2 018
Leasingskulder	828	828	814	815	812	773	774	776
Derivat	258	301	283	226	105	305	240	122
Övriga ej räntebärande skulder	1 004	767	874	894	945	1 242	1 030	813
Summa ej räntebärande skulder	5 010	4 658	4 626	4 520	4 353	4 602	4 188	3 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730	38 579	37 756	36 918

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0
Administrationskostnader	-37	-31	-10	-7
Rörelseresultat	-37	-31	-10	-7
Resultat från finansiella poster	937	241	367	482
Resultat före skatt	901	210	358	475
Skatt på periodens resultat	30	-5	58	66
Periodens resultat	930	205	415	541

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	3 068	2 572
Fordringar hos koncernföretag	17 429	15 558
Övriga fordringar	233	204
Likvida medel	684	350
SUMMA TILLGÅNGAR	21 414	18 684
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 222	7 916
Långfristiga skulder	7 460	7 107
Skulder till koncernföretag	3 731	2 837
Övriga skulder	2 001	824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 414	18 684

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för året till 132 st (112).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2019 på sidorna 72-76. Utöver dessa har det tillkommit risker kopplade till Covid-19.

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). Kungsleden redovisar EPRA vakansgrad, EPRA EPS, EPRA NDV, EPRA NRV samt EPRA NTA i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner. För ytterligare information se definitioner sid. 23. EPRA:s riktlinjer har uppdaterats jämfört med föregående år och förändringarna trädde i kraft för redovisningsperioder som inleddes den 1 januari 2020.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. 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. Förutom redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen för 2019 har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd tillämpats. Tillämpningen har ej påverkat koncernen i någon väsentlig omfattning. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Kungsleden värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal externvärderingar av delar av beståndet.

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. Ingen väsentlig skillnad bedöms föreligga mellan bokförda och verkliga värden. Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal där klassificering sker i nivå 2.

Stockholm den 11 februari 2021

Charlotte Axelsson
Styrelseordförande

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Jonas Bjuggren
Styrelseledamot

Christer Nilsson
Styrelseledamot

Jonas Olavi
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Fredrik Wirdenius
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 11 februari 2021 kl 06.55 CET.

Biljana Pehrsson, vd Kungsleden, tel: 08-503 052 04
Ylva Sarby Westman, vvd och CFO, tel: 08-503 052 27

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

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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

Utfall

Driftnettot 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

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

EPRA vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta lokaler dividerat med totalt hyresvärde på årsbasis.

Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar yta.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd
Återstående kontraktvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hysesintäkter kr per kvm

Hysesintäkter i förhållande till uthyrd yta.

Hysesvärde

Hysesintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd yta.

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 outhyrd yta i förhållande till hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftnettot i förhållande till hyresintäkter.

Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat efter skatt för de fyra senaste kvartalen i förhållande till genomsnittligt eget kapital för de fem ingående perioderna. För ett enskilt kvartal omräknas avkastningen till helårsbasis och divideras med genomsnittligt eget kapital för de två ingående perioderna.

Avkastning på totalt kapital
Driftnettot, 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 upplagningsavgifter etc.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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

Aktiens totalavkastning

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden utbetald utdelning eller 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 nominell skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

EPRA NRV (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 NTA (aktuellt substansvärde) per aktie

Redovisat eget kapital efter återläggning av bokförd tillgång/skuld avseende räntederivat, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

EPRA NDV (avyttringsvärde) per aktie

Redovisat eget kapital justerat för eventuell skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder, efter beaktande av full uppskjuten skatt, i förhållande till antalet 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 standarder avseende finansiell rapportering.

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

Kungsleden definierar kluster som ett samlat fastighetsbestånd i ett läge med bra tillgänglighet på en marknad med god tillväxt och utvecklingspotential.

Kontraktvärde

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

Projektfastigheter

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

Segment

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

Snittränta

Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, upplagningsavgifter 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 lopande 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 2021

Delårsrapport
Jan-mar
22 april

Årsstämma
22 april

Delårsrapport
Jan-jun
7 juli

Årsredovisning för 2020 publiceras den 25 mars 2021 på bolagets webbplats.

Presentation av bokslutskommuniké
Kungsleden presenterar bokslutet på vår interaktiva digitala kapitalmarknadsdag för investerare, kapitalförvaltare, analytiker och media den 11 februari 2021 kl 10.00.

Bokslutspresentationen och den interaktiva digitala kapitalmarknadsdagen är på engelska och finns på:
https://kungsleden.creo.se/210211/kungsleden_s_capital_markets_update-full_year_report_2020

Efter presentationen kommer en inspelad version av sändningen 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

Ylva Sarby Westman
vice vd, CFO
08-503 052 27

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

Följ oss även på:

