

kungsleden

”Kungsledens hyresintäkter  
fortsätter att stiga”



Delårsrapport  
januari–juni 2021

# DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2021

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 30 juni 2021 ägde vi 207 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 42 539 Mkr.

## DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI

- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 650 Mkr (611). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter men även av minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Nyuthyrningen uppgick till 95 Mkr (73) och nettouthyrningen till 11 Mkr (8).
- 52 hyresavtal (57) med ett totalt hyresvärde om 147 Mkr (94) omförhandlades under perioden. Hyresökningen i de omförhandlade hyresavtalen uppgick i genomsnitt till 8 procent (10).
- Efter investeringar om 564 Mkr samt positiva orealiserade värdeförändringar om 1 355 Mkr uppgick fastighetsvärdet vid periodens utgång till 42 539 Mkr jämfört med 40 718 Mkr vid årets ingång.
- Substansvärde EPRA NRV ökade till 105,88 kr per aktie (96,13).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER ANDRA KVARTALET

- Flera större uthyrningar och omförhandlingar har gjorts under kvartalet. Bland annat har ett nytt 15-årigt hyresavtal tecknats med AA Logistik AB om 32 000 kvm på Finnslätten i Västerås där en ny logistikanläggning ska uppföras.
- Kungsleden har flyttat in i sitt nya innovativa huvudkontor som utvecklats enligt vårt Symbiotic koncept i The Rotterdam District i Värtahamnen.
- Drygt 50 000 kvm bostadsbyggrätter på fastigheterna Järfälla Veddesta 2:65, del av Norrköping Oxelbergen 1:2 samt del av Västerås Effekten 5 har avyttrats under kvartalet. Därutöver har detaljplanen för del av Göteborg Stiernhielm 7, som såldes 2016, vunnit laga kraft. Försäljningarna kommer att generera ett positivt resultat på drygt 200 Mkr.

Nyckeltal	2021	2020	2021	2020	2020
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	42 539	39 387	42 539	39 387	40 718
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,4	4,6	4,5	4,5	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,4	92,5	92,4	92,5	92,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,1	69,1	71,8	70,0	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	69,2	68,9	71,1	70,1	70,4
Avkastning på eget kapital, %	14,8	10,9	12,4	5,2	9,1
Belåningsgrad, %	44,1	45,3	44,1	45,3	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,5	4,9	4,3	4,5
Periodens resultat, kr per aktie	7,91	2,62	2,80	1,07	7,50
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie	105,88	96,13	105,88	96,13	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr per aktie	103,02	94,18	103,02	94,18	97,13

## VD-ORD

# Kungsledens hyresintäkter fortsätter att stiga

Andra kvartalet blev ett starkt kvartal för Kungsleden och under första halvåret förbättrade vi vårt förvaltningsresultat med 6 procent till 650 Mkr. Hyresmarknaden har tagit fart, transaktionsmarknaden är rekordstark, tillväxten i Sverige väntas bli den högsta på flera år och vi märker tydligt att människor är på väg tillbaka till livet före pandemin.

I juni välkommande vi våra medarbetare till vårt nya inspirerande huvudkontor i The Rotterdam District i Värtahamnen, ett innovativt kontor enligt vårt Symbiotic koncept och en dynamisk mötesplats med fokus på moderna arbetssätt med människan i centrum. The Rotterdam District består av cirka 21 300 kvm uthyrningsbar kontorsyta och restaurang och ingår i vårt kluster Stockholm City Öst där vi har omkring 85 000 kvm uthyrningsbar yta. Tillsammans med övriga fastighetsägare utvecklar Kungsleden Värtahamnen och bidrar till att skapa en unik stadsdel nära vackra naturområden, vatten och Stockholms mest centrala delar.

### FLERA NYA STORA HYRESAVTAL OCH STIGANDE SNITTHYROR

Ett annat strategiskt och starkt växande kluster för Kungsleden är Finnsletten i Västerås. I juni tecknade vi bland annat avtal med AA Logistik om att Kungsleden bygger en ny logistikanläggning på 32 000 kvm lager och kontor med inflyttning 2024 till stor glädje för de världsledande företagen i området.

Under första halvåret har vi tecknat 154 hyresavtal och fortsätter att uppvisa en positiv nettouthyrning på 11 Mkr. Därutöver fortsätter vi att framgångsrikt omförhandla befintliga hyresavtal till ett hyresvärde om 147 Mkr med en genomsnittlig hyresökning om 8 procent. Vår genomsnittshyra i förvaltningsbeståndet ökar med 4 procent till 1 537 kr/kvm per den 30 juni.

### VÄRDESKAPANDE FÖRSÄLJNINGAR OCH PROJEKT

Vi fortsätter att realisera den fina byggrättspotential som vi har i vår portfölj och har under kvartalet avyttrat 32 000 kvm bostadsbyggrätter i Järfälla till ett pris om 8 000 kr/kvm BTA. Vidare har vi avyttrat del av fastigheten Västerås Effekten för bostadsändamål samt tecknat avtal om försäljning av en obebyggd del av fastigheten Norrköping Oxelbergen 1:2 för bostäder.



Därutöver har detaljplanen avseende 20 000 kvm bostadsbyggrätter på del av fastigheten Stiernhielm 7 i Göteborg vunnit laga kraft och frånträde kommer att ske efter sommaren. Dessa fyra försäljningar kommer generera ett positivt resultat på mer än 200 Mkr.

Positiva värdeförändringar har tillsammans med lönsamma investeringar i projekt och hyresgäst-anpassningar ökat värdet på vår fastighetsportfölj med drygt 1,8 Mdkr till 42,5 Mdkr.

### STARK TILLVÄXT SKAPAR GOD EFTERFRÅGAN

Tillväxten i Sverige fortsätter att stärkas. Konjunkturinstitutet räknar nu med en tillväxt på 4,4 procent och regeringen med 4,7 procents BNP-tillväxt i år. Vår pipeline för nyuthyrningar och framtida projekt är stark. Vi har en attraktiv fastighetsportfölj i rätt lägen på tillväxtmarknader, kreditvärdiga kunder, engagerade medarbetare och ett dedikerat fokus på hållbarhet. Vi ser med tillförsikt fram emot andra halvåret och välkomnar alla tillbaka till arbetsplatserna efter sommaren!

Stockholm, 7 juli 2021

Biljana Pehrsson, vd

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
<b>Intäkter</b>					
Hysesintäkter	1 272	1 249	639	617	2 501
Övriga intäkter	17	16	7	11	29
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 289</b>	<b>1 265</b>	<b>646</b>	<b>627</b>	<b>2 530</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift	-247	-241	-114	-115	-445
Underhåll	-36	-38	-18	-18	-80
Fastighetsskatt	-66	-73	-34	-36	-150
Fastighetsadministration	-54	-60	-27	-31	-112
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-404</b>	<b>-411</b>	<b>-193</b>	<b>-200</b>	<b>-787</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>885</b>	<b>854</b>	<b>453</b>	<b>427</b>	<b>1 743</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-47</b>	<b>-53</b>	<b>-28</b>	<b>-28</b>	<b>-102</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-172	-175	-84	-90	-355
Tomträttsavgälder	-15	-14	-8	-7	-29
<b>Finansnetto</b>	<b>-187</b>	<b>-189</b>	<b>-92</b>	<b>-98</b>	<b>-384</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>650</b>	<b>611</b>	<b>332</b>	<b>301</b>	<b>1 257</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Fastigheter	1 373	303	424	61	960
Räntederivat	131	-178	1	-57	-157
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>1 504</b>	<b>126</b>	<b>425</b>	<b>4</b>	<b>803</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 154</b>	<b>737</b>	<b>757</b>	<b>305</b>	<b>2 060</b>
<b>Skatt</b>	<b>-444</b>	<b>-165</b>	<b>-156</b>	<b>-71</b>	<b>-424</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 711</b>	<b>573</b>	<b>601</b>	<b>234</b>	<b>1 636</b>
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE	7,91	2,62	2,80	1,07	7,50

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 711</b>	<b>573</b>	<b>601</b>	<b>234</b>	<b>1 636</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 711</b>	<b>573</b>	<b>601</b>	<b>234</b>	<b>1 636</b>

## KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR ANDRA KVARTALET

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet ökade med 10 procent till 332 Mkr (301). Ökningen förklaras i huvudsak av en driftnettoökning om 6 procent. Kvartalets resultat uppgick till 601 Mkr jämfört med 234 Mkr för motsvarande period föregående år. Utöver förvaltningsresultatets positiva utveckling förklaras ökningen av större positiva värdeförändringar på fastigheter.

# RESULTATANALYS JANUARI-JUNI 2021

## INTÄKTER

Under första halvåret ökade de totala intäkterna med 24 Mkr till 1 289 Mkr (1 265). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 32 Mkr. Ökningen förklaras av nyuthyrning, omförhandling samt indexering men motverkas av rabatter till följd av Covid-19 samt ökad vakans som beror på en större andel avflyttningar i början av året. Tidigare perioders positiva nettouthyrning kommer ge en positiv effekt senare under året i takt med att inflyttningar sker. Justerat för jämförelsestörande poster från förtida lösen uppgick intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 3 procent.

## INTÄKTER PER GEOGRAFI

Mkr	2021	2020
	jan-jun	jan-jun
Stockholm	454	462
Göteborg	148	141
Malmö	143	143
Västerås	294	272
Regionstäder	171	160
Projektfastigheter	61	71
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>1 272</b>	<b>1 249</b>
Övriga intäkter	17	16
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 289</b>	<b>1 265</b>

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvm för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under andra kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 529 kr/kvm, en ökning om 3 procent under det senaste året. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling. På balansdagen den 30 juni uppgick hyresintäkter per kvm för förvaltningsfastigheter till 1 537 kr/kvm.

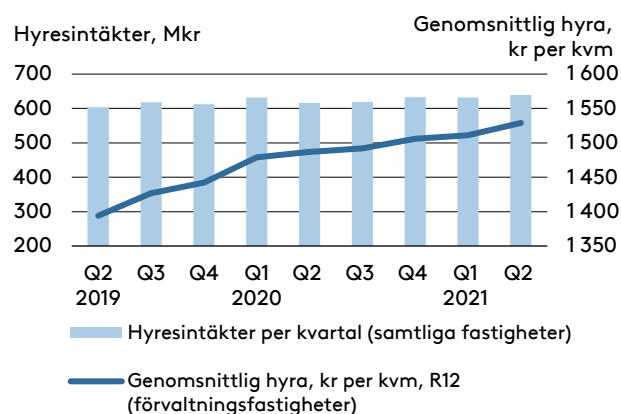
## UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Mkr	2021	2020
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsfastigheter (jämförbart bestånd)	1 208	1 176
Projektfastigheter	61	71
Förvärvade fastigheter	2	0
Sålda fastigheter	0	2
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>1 272</b>	<b>1 249</b>

## GENOMSNISSLIG HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr per kvm	2020 jul-2021 jun	2019 jul-2020 jun
Kontor	1 909	1 836
Industri/Lager	954	921
Handel	1 176	1 175
<b>Genomsnitt</b>	<b>1 529</b>	<b>1 487</b>

## HYRESINTÄKTER OCH GENOMSNISSLIG HYRA



## FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade till 404 Mkr (411). Även i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter minskade kostnaderna vilket beror på en nettoeffekt av minskade kostnader för fastighetsadministration samt ökade el- och uppvärmningskostnader till följd av en kallare vinter.

## UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

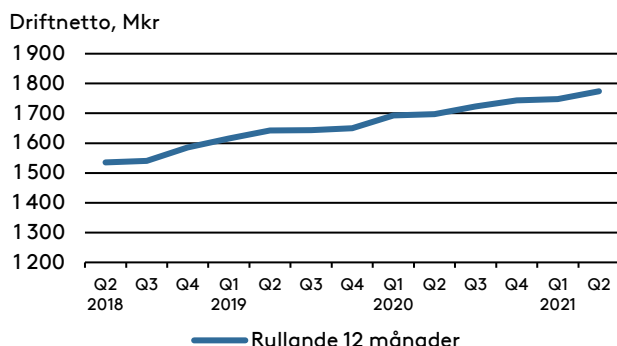
Mkr	2021	2020
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsfastigheter (jämförbart bestånd)	371	378
Projektfastigheter	32	34
Förvärvade fastigheter	1	0
Sålda fastigheter	0	0
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>404</b>	<b>411</b>

## FASTIGHETSKOSTNADER PER KVM, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2020 JUL-2021 JUN

2020 jul-2021 jun	Industri/			Totalt
	Kontor	Lager	Handel	
Drift	272	187	162	234
Underhåll	47	34	44	41
Fastighetsskatt	100	22	76	73
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>419</b>	<b>243</b>	<b>282</b>	<b>349</b>
Fastighetsadministration	69	34	45	55
<b>Summa</b>	<b>487</b>	<b>277</b>	<b>328</b>	<b>404</b>
<i>Fastighetskostnader 2019 jul-2020 jun</i>	<i>484</i>	<i>278</i>	<i>373</i>	<i>408</i>

**DRIFTNETTO**

Driftnettot ökade med 31 Mkr till 885 Mkr (854) under delårsperioden. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 33 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 5 procent.

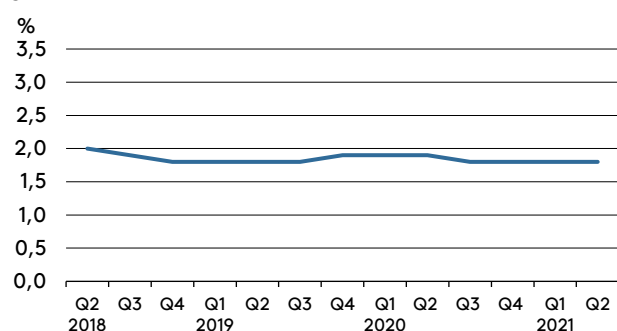
**FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 47 Mkr (53). Minskningen förklaras av lägre personal- och resekostnader.

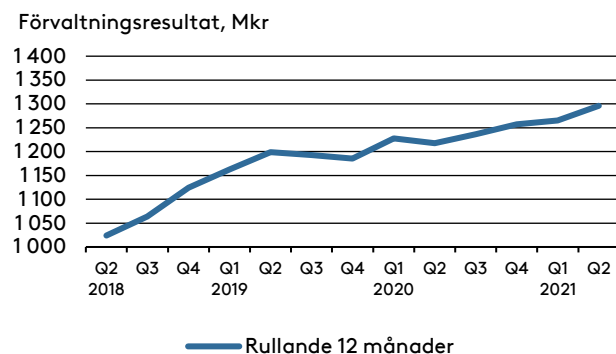
**FINANSNETTO**

Finansnettot uppgick till -187 Mkr (-189). Minskningen förklaras av lägre genomsnittlig ränta på upplåning, att Stibor 3-månader var lägre jämfört med motsvarande period föregående år och att räntekostnader om 6 Mkr har aktiverats under perioden då de är hänförliga till projekt. Minskningen reduceras med engångskostnader vid återköp av kortfristiga obligationer samt att låneportföljen varit större under första halvåret 2021 jämfört med 2020.

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader	-159	-162
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-5	-
Övriga finansiella kostnader	-14	-13
Aktiverade låneutgifter	6	-
Tomträttsavgälder	-15	-14
<b>Finansnetto</b>	<b>-187</b>	<b>-189</b>

**SNITTRÄNTA PER KVARTAL****FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Förvaltningsresultatet uppgick till 650 Mkr (611) vilket motsvarar en ökning om 6 procent.

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

Trenden med stark efterfrågan på lager-, industri- och logistikfastigheter har fortsatt under 2021. Även inom kontorssegmentet har efterfrågan vid transaktioner varit god. Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 1 355 Mkr (304), vilket motsvarar 3,2 procent. Värdeuppgången förklaras både av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 9 punkter samt av ökade hyresintäkter och genomförda projekt. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,0 procent, att jämföra med 5,1 procent vid periodens ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgår till 18 Mkr.

**OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

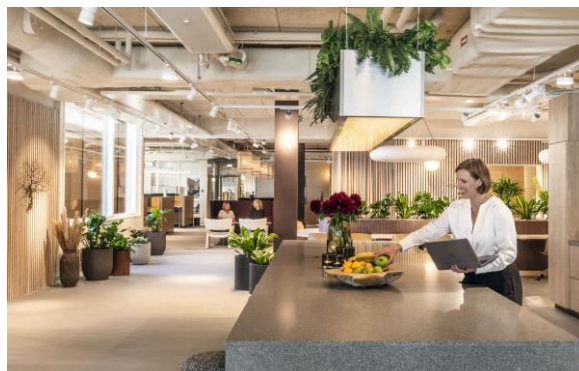
Mkr	2021 jan-jun
Förändrade avkastningskrav	719
Förändrade driftnetton	723
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-87
<b>Totalt</b>	<b>1 355</b>

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT**

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringen på finansiella instrument var positiv om 131 Mkr (-178).

**SKATT**

Total skattekostnad för perioden uppgick till 444 Mkr (165) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Skattekostnaden motsvarade 20,6 procent av resultat före skatt.



I vårt nya huvudkontor i The Rotterdam District i Värtahamnen är det fokus på hälsa och välbefinnande.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	12	12
Fastigheter	42 539	39 387	40 718
Tillgångar med nyttjanderätt <sup>1</sup>	629	814	828
Inventarier	3	3	3
Andra långfristiga fordringar	2	2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>43 186</b>	<b>40 219</b>	<b>41 564</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	3	311	281
Derivat	38	-	8
Kassa och bank	901	455	685
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>942</b>	<b>766</b>	<b>974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 128</b>	<b>40 985</b>	<b>42 538</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19 367</b>	<b>18 061</b>	<b>18 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 317	9 053	9 013
Övriga räntebärande skulder	6 846	8 196	8 346
Skulder avseende nyttjanderätter <sup>1</sup>	621	805	819
Derivat	90	283	258
Uppskjuten skatteskuld	3 350	2 652	2 910
Avsättningar	9	3	9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 233</b>	<b>20 993</b>	<b>21 355</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	3 508	1 048	1 670
Skulder avseende nyttjanderätter	8	9	9
Övriga skulder	1 011	874	1 004
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 527</b>	<b>1 931</b>	<b>2 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>44 128</b>	<b>40 985</b>	<b>42 538</b>

1. Ändrad bedömning för beräkning av leasingkulld har gjorts per Q2. Se ytterligare information på sida 21.

## KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>Eget kapital vid periodens ingång</b>	<b>18 500</b>	<b>17 488</b>	<b>17 488</b>
Återköp av aktier	-241	-	-57
Utdelning	-602	-	-567
Periodens totalresultat	1 711	573	1 636
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>19 367</b>	<b>18 061</b>	<b>18 500</b>

# VÅRA FASTIGHETER

Kungsleden vill möjliggöra för människor att få ett stimulerande arbetsliv på hållbara platser. Med höga hållbarhetsambitioner utvecklar och förvaltar vi attraktiva och funktionella fastigheter och kluster i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter, med Stockholm som främsta marknad.

## VÅRA MARKNADER

### STOCKHOLM

**46%**

19 385 Mkr

### VÄSTERÅS

**19%**

8 061 Mkr

### GÖTEBORG

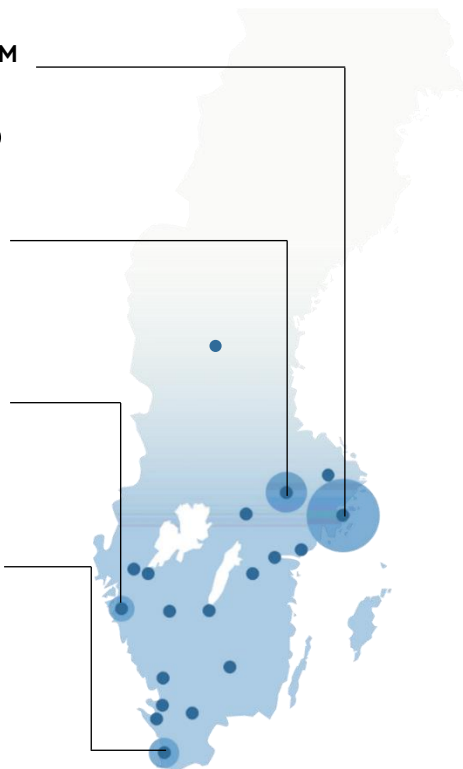
**11%**

4 748 Mkr

### MALMÖ

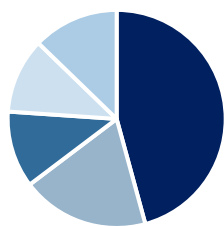
**11%**

4 918 Mkr



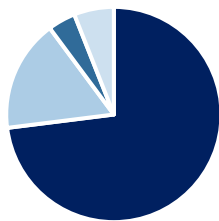
## REGIONSTÄDER

### FASTIGHETSVÄRDE PER GEOGRAFI



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

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor, 73%
- Industri/Lager, 17%
- Handel, 4%
- Övrigt, 6%

## FASTIGHETSINNEHAV

Kungsleden äger 207 fastigheter till ett bokfört värde om 42 539 Mkr varav nästan 90 procent av beståndet finns i någon av våra fyra prioriterade tillväxtmarknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Under de senaste åren har vi satsat på att optimera vårt bestånd och höja kvaliteten på våra fastigheter. Idag har Kungsleden ett färre antal fastigheter med högre hyresintäkter per kvm och med ett högre fastighetsvärde. Andelen kontor samt industri, lager och logistik har ökat stadigt och utgör idag 90 procent av fastighetsvärdet.

Vårt ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 45 procent av fastighetsportföljens värde är miljöcertifierat. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 92,4 procent jämfört med 92,6 procent vid kvartalets ingång. Genom att samla vårt bestånd i kluster kan vi vara med och driva utvecklingen av hela områden samt arbeta aktivt med att utveckla vårt kunderbjudande. 70 procent av fastighetsvärdet är samlat i något av våra tolv kluster.

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

## FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING JAN-JUN 2021

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång			
	37 715	3 004	40 719
Omklassificering <sup>1</sup>	-221	221	-
Tillträdde förvärv	0	0	0
Investeringar	397	168	564
Frånträdde avyttringar	-99	-	-99
Orealiserade värdeförändringar	1 308	46	1 355
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>39 101</b>	<b>3 438</b>	<b>42 539</b>

1. Förvaltningsfastighet omklassificerad till projektfastighet



**FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN**

I april frånträdde fastigheten Täby Fräsen 1. Fastigheten avyttrades i juni 2020 och var vid frånträdet vakant. I april tecknades också avtal med K-fastigheter om att avyttra fastigheten Järfälla Veddesta 2:65 för bostadsändamål. Priset uppgick till 8 000 kr/kvm BTA vilket motsvarar 259 Mkr med en förväntad bruttoarea (BTA) om 32 000 kvm. I slutet av maj tecknades avtal med Aroseken om att avyttra del av fastigheten Västerås Effekten 5 för framtida bostadsändamål. Målsättningen är att tillskapa cirka 15 000 kvm BTA bostäder med en färdig detaljplan under 2023. Priset uppgick till 2 000 kr/kvm BTA. I juni tecknades avtal med Reliwe AB om att avyttra en obebyggd del av fastigheten Norrköping Oxelbergen 1:2 som har planlagts för bostadsändamål. Priset uppgick till 16,6 Mkr vilket motsvarar 4 100 kr/kvm BTA och överstiger fastighetens bokförda värde med drygt 3 Mkr. Frånträde är planerat att ske Q4 2021. Dessa fyra försäljningar kommer generera ett positivt resultat på mer än 200 Mkr.



En stunds återhämtning i vårt nya huvudkontor i The Rotterdam District i Värtahamnen.

**NYCKELTAL PER GEOGRAFI****FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Per 30 juni 2021	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Antal fastigheter, st	49	41	41	16	45	192	15	207
Uthyrningsbar yta, tkvm	504	258	225	450	320	1 756	242	1 998
Bokfört värde, Mkr	17 822	4 615	4 551	7 569	4 544	39 101	3 438	42 539
Uthyrningsgrad, %	89,9	95,0	92,5	94,8	93,4	92,4	58,7	90,0
Direktavkastning, %	3,8	4,8	4,4	5,3	5,2	4,4	2,2	4,2

2021 jan-jun	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Hysesvärde, Mkr	506	155	155	310	184	1 310	103	1 414
Hysesintäkter, Mkr	454	148	143	294	171	1 211	61	1 272
Driftnetto, Mkr	334	108	98	194	115	849	36	885
Överskottsgrad, %	73,4	72,8	69,0	65,9	67,1	70,1	58,7	69,6

**NYCKELTAL PER KATEGORI****FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Per 30 juni 2021	Industri/ Kontor Lager Handel Övrigt				Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Antal fastigheter, st	92	62	28	10	192	15	207
Uthyrningsbar yta, tkvm	979	565	131	81	1 756	242	1 998
Bokfört värde, Mkr	28 710	6 414	1 772	2 205	39 101	3 438	42 539
Uthyrningsgrad, %	91,6	94,9	93,0	92,9	92,4	58,7	90,0
Direktavkastning, %	4,2	5,5	5,1	4,3	4,4	2,2	4,2

2021 jan-jun	Industri/ Kontor Lager Handel Övrigt				Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Hysesvärde, Mkr	905	263	73	70	1 310	103	1 414
Hysesintäkter, Mkr	828	250	67	66	1 211	61	1 272
Driftnetto, Mkr	590	167	44	47	849	36	885
Överskottsgrad, %	71,3	66,8	65,8	72,3	70,1	58,7	69,6

# VÅRA KUNDER

Oavsett vilken verksamhet våra kunder har, strävar Kungsleden efter att skapa attraktiva och hållbara platser som stärker dem. De människor som har sin arbetsplats i någon av våra fastigheter ska trivas, inspireras och ha de bästa förutsättningarna för att utföra sitt arbete.

## HYRESAVTAL

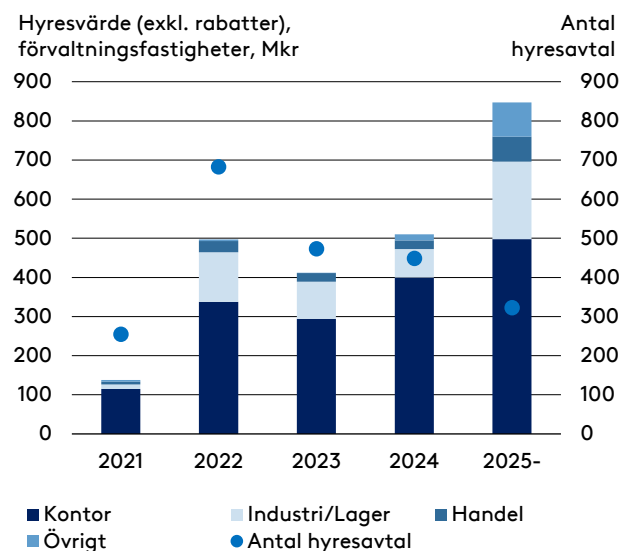
Kungsledens hyresavtalsportfölj har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. 18 procent av det totala hyresvärdet om 2 499 Mkr kommer från hyresgäster i offentlig sektor. Per den 30 juni var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,1 år (4,2).

## KUNGSLEDENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	198	4,1
Försäkringskassan	53	3,6
Hitachi	52	2,7
Biz Apartments	42	9,1
Västerås Kommun	41	4,4
Blique	31	19,5
ICA	30	2,1
Försvarsmakten	29	2,7
Northvolt	29	3,7
Stockholms kommun	27	3,3
<b>10 största hyresgäster</b>	<b>533</b>	<b>5,0</b>
Övriga	1 966	3,9
<b>Samtliga avtal</b>	<b>2 499</b>	<b>4,1</b>

## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. Omkring 10-20 procent av kontraktportföljen förfaller varje år och kan då omförhandlas.

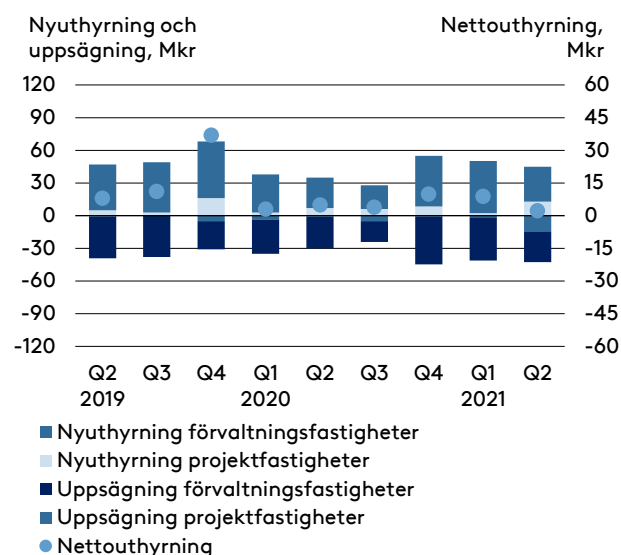


## UTHYRNING

Under perioden har Kungsleden tecknat 154 hyresavtal till ett hyresvärde om 95 Mkr (73). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 11 Mkr (8).

Av de 154 nytecknade avtalen under perioden är 73 stycken så kallade gröna hyresavtal vilka innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

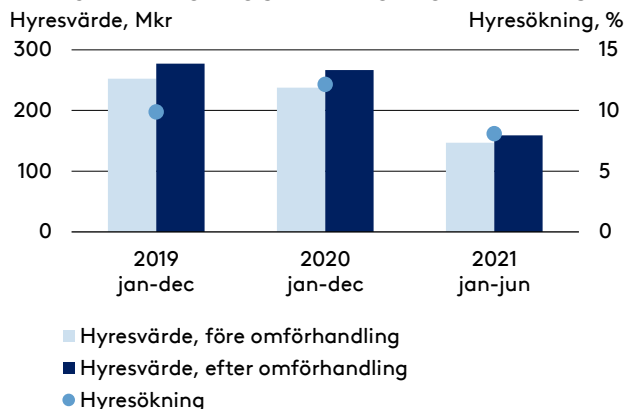
## NETTOUTHYRNING



## OMFÖRHANDLING

Under perioden har 52 avtal (57) till ett hyresvärde om 147 Mkr (94) omförhandlats med en genomsnittlig hyresintäktsökning om 8 procent (10). Av de omförhandlade avtalen har 12 lett till en större uthyrd area.

## HYRESVÄRDE FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



# HÅLLBARHET

Kungsledens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Vi stödjer UN Global Compact och hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala mål där vi bidrar till 12 av de globala målen. Kungsleden har lanserat klimatmål som innebär att vi ska vara klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035.

Kungsledens hållbarhetsstrategi utgår från tre fokusområden: People, Planet och Culture.

## PEOPLE

Ett helhetsperspektiv på hälsa och välmående med människan i centrum. Vi använder oss av vårt hållbarhetskoncept Symbiotic concept som kombinerar gröna och sociala hållbarhetsfrågor i ett. Symbiotic är vår innovationshubb där vi utvecklar framtidens hållbara och digitala stadsdelar, byggnader och kontor med ett starkt fokus på hälsa och välmående.

## PLANET

Vår tids största utmaning är klimatfrågan och för att göra vad vi kan har vi antagit ambitiösa klimatmål. Vi är med i Science Based Targets initiative (SBTi) och har åtagit oss att reducera våra Scope 1 och 2 utsläpp med 50 procent till 2030 med ett delmål på 25 procent till 2025.

## CULTURE

Kungsleden ska vara en förebild i branschen och vi ska ha en positiv kultur, agera rätt och vara en god kraft i samhället. Vi är huvudsponsor till Fryshuset för att stötta unga i samhället. Vi har nolltolerans mot olyckor och korruption samt arbetar aktivt med social hållbarhet.

Kungsledens hållbarhetsarbete redovisas i enlighet med GRI, EPRA och TCFDs rekommendationer och vi deltar årligen i GRESB. Ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete finns att läsa på vår webbplats: <https://www.kungsleden.se/hallbarhet/>

	HÅLLBARHETSMÅL	UTFALL JAN-JUN
Minskad energiförbrukning	Vi ska till år 2025 minska energiförbrukningen i vår fastighetsportfölj med 25 procent jämfört med 2020	-1,4%
Gröna hyresavtal	Under 2021 ska minst 120 gröna hyresavtal tecknas	73 st
Miljöcertifierade fastigheter	Senast 2025 ska merparten av fastighetsportföljen vara certifierad	45%
Grön finansiering	All finansiering ska vara grön eller hållbar på lång sikt	42%

# 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 area. 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 30 juni var sex större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 1 382 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa projekt bidra med ett hyresvärde om 227 Mkr på helårsbasis.

## FÖRDELNING VÅRA PROJEKTFASTIGHETER

Geografi	Antal fastigheter	Bokfört värde, Mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Stockholm	4	1 563	53
Göteborg	3	133	16
Malmö	2	367	12
Västerås	3	491	77
Regionstäder	3	883	84
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>3 438</b>	<b>242</b>

## INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	Utfall 2018	2019	2020	2021 jan-jun	Budget 2021	Plan 2022-2024
Utvecklingsprojekt	578	598	594	233	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	596	799	638	251	700	2 100
Underhållsinvesteringar	126	112	163	80	100	300
<b>Totala investeringar</b>	<b>1 300</b>	<b>1 509</b>	<b>1 395</b>	<b>564</b>	<b>1 400</b>	<b>4 200</b>

## 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 <sup>1</sup>	Kontor	Malmö	2021	7 700	25	85	344	384 <sup>3</sup>	301
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	70	93	1 426	285	191
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2022	21 300	66	56	1 153	236	166
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	26	100	318	136	77
Oxel - del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2023	6 000	12	32	82	91 <sup>2</sup>	57
Finnslätten 1 - del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	16	172	250 <sup>2</sup>	87
<b>Summa</b>				<b>97 000</b>	<b>227</b>	<b>69</b>	<b>3 495</b>	<b>1 382</b>	<b>879</b>

1. Nybyggnation

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

3. Investering inkluderar markförvärv

**EDEN BY KUNGSLEDEN I HYLLE – MALMÖ**

Projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt i enlighet med vårt koncept Symbiotic Building. Byggnaden kommer att certifieras enligt både LEED och WELL Building Standard.

**STETTIN 6 - STOCKHOLM CITY ÖST**

Stettin 6 är en kontorsfastighet på Gärdet som erbjuder moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. Under andra kvartalet har Ahlsell Sverige AB tecknat ett sexårigt hyresavtal om 2 600 kvm.

**FINNSLÄTTEN 1 - VÄSTERÅS**

I byggnad 357 på Finnslätten pågår ett omfattande moderniseringsprojekt. Byggnaden ska anpassas till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka serviceutbudet på Finnslätten.

**THE ROTTERDAM DISTRICT - STOCKHOLM CITY ÖST**

I fastigheten Rotterdam 1 har en ny fasadutformning samt entréer färdigställts för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Kungsleden har under kvartalet flyttat in i sitt nya huvudkontor i fastigheten. Kontoret är ett så kallat Symbiotic Office med fokus på innovativa arbetssätt som ska inspirera medarbetare, investerare, kunder och besökare.

**TAKTPINNEN 1 - NORRKÖPING**

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler.

**OXEL – NORRKÖPING**

Några minuters promenad från Norrköpings stadskärna ligger Oxelbergen som är ett kvarter där Kungsleden moderniserar och förädlar en byggnad. De gemensamma ytorna samt fasad och entréer är färdigställda och resterande hyresgäst Anpassningar genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

**BYGGRÄTTER OCH KOMMANDE PROJEKT**

Kungsleden arbetar aktivt med framtagande av byggrätter inom det befintliga beståndet och i dagsläget pågår ett flertal detaljplaneprocesser. När dessa byggrätter är färdigställda bedöms det totala värdet uppgå till omkring 2,5 Mdkr, varav 1,5 Mdkr finns i de bokförda värdena idag.

BTA, kvm	KOMMERSIELLA BYGGRÄTTER				BOSTADSBYGGRÄTTER			
	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt
Befintliga byggrätter	6 000	37 500	78 000	121 500	-	3 000	4 000	7 000
Pågående detaljplaner	19 000	43 500	48 000	110 500	50 000	33 000	67 000	150 000
Förstudier	47 500	77 000	134 000	258 500	-	20 000	29 000	49 000
Övrig potential	101 000	-	14 000	115 000	37 500	11 000	5 000	53 500
<b>Summa</b>	<b>173 500</b>	<b>158 000</b>	<b>274 000</b>	<b>605 500</b>	<b>87 500</b>	<b>67 000</b>	<b>105 000</b>	<b>259 500</b>

För att kunna genomföra det beslutade investeringsprogrammet krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projekt. Kungsledens totala pipeline av kommersiella projektinvesteringar uppskattas till cirka 13 Mdkr med kommande projekt i bland annat våra kluster Finnslätten, Stockholm City Väst samt Västberga.

Under kvartalet har fastigheterna Järfälla Veddesta 2:65, del av Norrköping Oxelbergen 1:2 samt del av Västerås Effekten 5 avyttrats som ett led i att fortsätta realisera byggrättspotentialen i vår fastighetsportfölj.

# FINANSIERING

Kungsleden har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, hög räntetäckningsgrad och en god likviditetsberedskap.

## UPPDATERAT GRUNDPROSPEKT FÖR MTN-PROGRAMMET

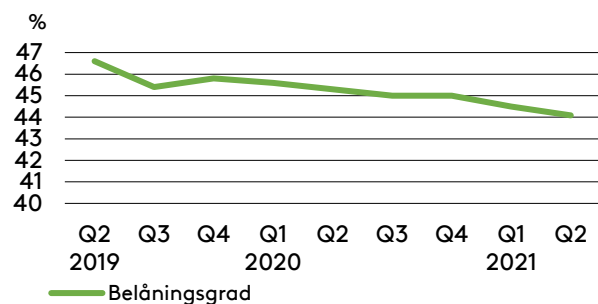
Vid utgången av maj offentliggjorde Kungsleden ett uppdaterat grundprospekt för sitt MTN-program. I samband med uppdateringen beslutade styrelsen om att utöka ramen för obligationsupplåning från 12 Mdkr till 15 Mdkr eller motsvarande i euro eller norska kronor. Villkoren i programmet anpassades också för att i framtiden kunna emittera hållbarhetslänkade obligationer med utgångspunkt från Kungsledens ambitiösa hållbarhetsstrategi. Kungsleden har 9,2 Mdkr i utestående obligationer under programmet. Under 2021 förfaller obligationslån till ett sammanlagt nominellt belopp om knappt 1,3 Mdkr. Kungsleden har totalt 3 751 Mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker, inklusive checkkredit om 250 Mkr och kassabehållning om 901 Mkr. Kassa och tillgängliga kreditfaciliteter kan hantera samtliga lånefall under 2021 och 2022. Kreditfaciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.

## FÖRBÄTTRADE LIKVIDITETSSTÄLLNING OCH GRÖN FINANSIERING

I mars avtalades om förlängning och utökning av ett befintligt lån via hypoteksinstitutet Nykredit och i samband med refinansieringen omstrukturerades delar av lånet till ett grönt lån. Det totala lånebeloppet uppgår till 1,4 Mdkr varav det gröna lånet avser 0,4 Mdkr och finansierar den LEED Guld certifierade fastigheten Bergudden 8 i Danderyd. Lånet har en löptid på 10 år och förlänger låneportföljens kapitalbindning med cirka 0,4 år. Det nya lånet utbetalades i början av april.

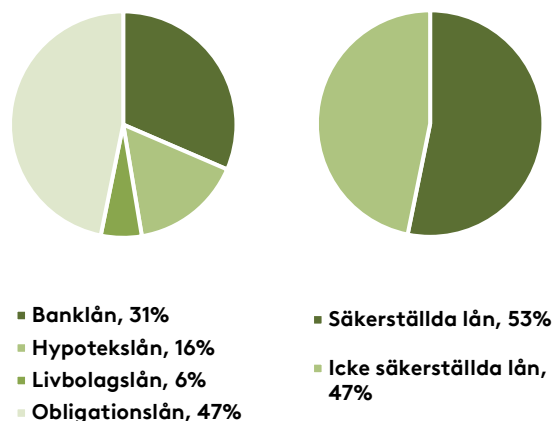
## STARK FINANSIELL STÄLLNING

Belåningsgraden har under perioden fortsatt att sjunka. Nettoskulden ökade med 513 Mkr samtidigt som fastighetsvärdet ökade med 1 820 Mkr vilket har medfört att belåningsgraden sjunkit till 44,1 procent vid periodens utgång att jämföra med 45,0 procent i början av året.



Kungsleden har en Investment Grade rating motsvarande betyget Baa3 med stabila utsikter från Moody's. Det publika ratingbetyget har möjliggjort en ökad upplåning från kapitalmarknaden till konkurrenskraftiga villkor och bidrar därmed till en ökad diversifiering och riskspridning.

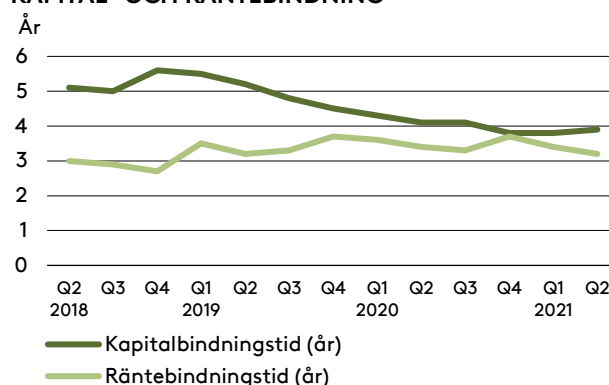
Ratingen bekräftades av Moody's i mars 2021 och i sin analys konstaterar de att Kungsledens nya finansiella mål med en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 45 procent är kreditpositivt eftersom det indikerar bolagets intentioner att upprätthålla en låg belåning över tid. För ett höjt kreditbetyg vill Moody's se att den positiva utvecklingen av belåningsgraden fortsätter och att andelen upplåning utan dedikerade fastighetspanter ökar ytterligare. Moody's senaste publikation avseende Kungsleden finns att ladda ner på: <https://www.kungsleden.se/investerare/kapitalmarknadsprodukter/>.



## KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Finansnettot är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i den underliggande marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välavvägd kapital- och räntebindning med syfte att långsiktigt uppnå ett stabilt och kostnadseffektivt finansnetto. Snitträntan uppgår vid kvartalets utgång fortsatt till 1,8 procent. Genom förlängning av hypotekslån har den genomsnittliga kapitalbindningstiden ökat till 3,9 år vid periodens utgång.

## KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



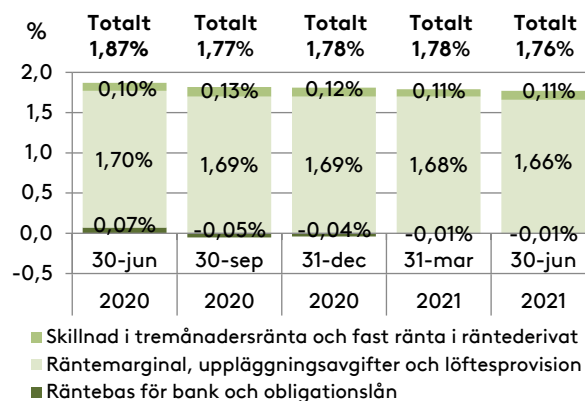
Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med gällande affärsplan. Vid periodens utgång uppgick swappportföljens nominella belopp till 9 950 Mkr. För att dra nytta av att räntor på längre löptider stigit sedan årsskiftet har forwardstartande swappar lösts. Dessa forwardstartande swappar skulle ha startat 2022 med förfall 2029 om 3 Mkr samt förfall 2026 om 1 Mkr. I samband med lösen upptogs nya swappar till aktuell ränta med start 2023 och samma förfalldag och nominella belopp som de lösta swapparna. Åtgärden kommer att påverka det löpande finansnettot positivt från 2022 jämfört med om lösen inte hade gjorts. Andelen av låneportföljen som har en längre räntebindning än ett år uppgår till cirka 56 procent om forwardstartande swappar inkluderas. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,2 år vid kvartalets utgång. Räntetäckningsgraden den senaste 12-månadersperioden var fortsatt hög om 4,7 gånger.

### GRÖN FINANSIERING

Kungsleden har utestående gröna obligationer om drygt 7 Mkr, ett grönt banklån om drygt 800 Mkr och ett grönt hypotekslån om 400 Mkr som finansierar miljöcertifierade fastigheter.

Andelen grön finansiering utgör 42 procent av den totala låneportföljen. 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/](http://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.

### SNITTRÄNTANS UTVECKLING



### FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 juni 2021 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forwardstartande räntederivat	Snittränta derivat, %
2021	-	1 288	250	1 538	-	-	-
2022	-	2 220	-	2 220	-	-	-
2023	1 354	1 350	2 600	5 304	-	-	-
2024	2 399	1 300	-	3 699	1 450	-	0,6
2025	2 441	1 050	-	3 491	2 500	-	0,4
2026	630	1 000	-	1 630	-850 <sup>2</sup>	2 000 <sup>1</sup>	0,7
2027	516	600	-	1 116	-	-	-
2028	-	400	-	400	600 <sup>3</sup>	-	0,0
2029	1 701	-	-	1 701	-	3 000 <sup>4</sup>	0,8
2030	-	-	-	-	-	-	-
2031	1 423	-	-	1 423	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 463</b>	<b>9 208</b>	<b>2 850</b>	<b>22 521</b>	<b>3 700</b>	<b>5 000</b>	<b>-</b>

1. Startar i juni och december 2022

2. Erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

3. Varav -400 Mkr avser erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

4. Startar i januari 2023

### KUNGSLEDENS FINANSIELLA MÅL 2021-2025

Fastighetsvärde	55 Mdkr	Fastighetsportföljen ska växa till minst 55 Mdkr vid utgången av 2025.
Förvaltningsresultat	1 650 Mkr	Förvaltningsresultatet för år 2025 ska uppgå till minst 1 650 Mkr.
Avkastning på eget kapital	>10 procent per år	Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent per år.
Belåningsgrad	<45 procent	Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 45 procent.
Räntetäckningsgrad	2,5 gånger	Räntetäckningsgraden ska vara mer än 2,5 gånger.
Aktieutdelning	>50 procent	Kungsledens aktieutdelning ska över tid öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

# KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid andra kvartalets utgång uppgick till 22,3 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 90,10 kr och vid andra kvartalets utgång 103,60 kr. Lägsta stängningskurs för året noterades den 18 februari och var 84,25 kr. Den högsta stängningskursen noterades den 10 juni och uppgick till 113,60 kr.

## AKTIEKAPITAL

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har under perioden varit oförändrat och uppgår till 91 001 376 kr. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Kungsledens styrelse och ledning äger totalt 2 804 691 aktier vilket motsvarar 1,3 procent av kapitalet.

Från och med november 2020 fram till årsstämman 2021 pågick ett återköpsprogram för att optimera kapitalstrukturen och därmed skapa aktieägarvärde. Programmet omfattade upp till 300 Mkr och per dagen för årsstämman hade 299 Mkr av återköpsprogrammet genomförts, vilket motsvarar 3 361 006 aktier till ett genomsnittligt pris om 88,75kr.

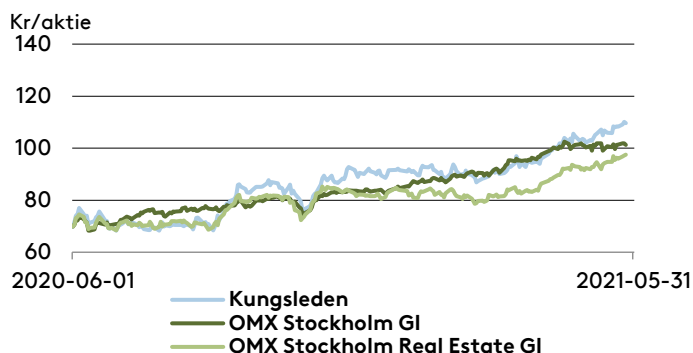
## UTDELNING

I februari 2021 beslutade styrelsen om nya finansiella mål med fokus på tillväxt. Målen innefattar bland annat en ny utdelningspolicy som ska tillämpas från och med innevarande räkenskapsår. Den nya utdelningspolicy innebär att Kungsledens aktieutdelning över tid ska öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

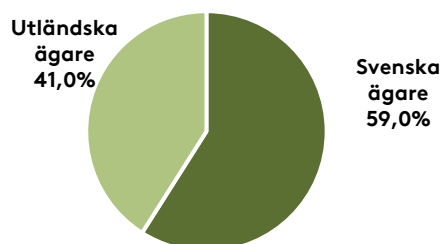
## NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2020 jul-2021 jun	2020 jan-dec
Betald utdelning, kr	3,30	1,90
Aktiens totalavkastning, %	54,0	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	2,7	3,1
Förvaltningsresultat, kr	5,98	5,76
Periodens resultat, kr	12,80	7,50
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,84	5,53
	2021-06-30	2020-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	105,88	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	103,02	97,13
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	90,06	84,95
Eget kapital, kr	90,06	84,95
Börskurs, kr	103,60	90,10

## AKTIENS TOTALAVKASTNING 1 JUNI 2020 – 31 MAJ 2021



## ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 MAJ 2021



## AKTIEÄGARE PER DEN 31 MAJ 2021

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 677 781	14,5
Ilija Batljan	15 177 397	6,9
BlackRock	11 043 787	5,1
APG Asset Management	8 470 809	3,9
BMO Global Asset Management	7 343 890	3,4
Vanguard	6 928 850	3,2
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Handelsbanken Fonder	4 705 367	2,2
Länsförsäkringar Fonder	3 792 255	1,7
Dimensional Fund Advisors	2 451 713	1,1
<b>10 största ägarna</b>	<b>98 342 646</b>	<b>45,0</b>
Utländska aktieägare, övriga	53 218 965	24,4
Svenska aktieägare, övriga	63 480 685	29,1
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>215 042 296</b>	<b>98,5</b>
Innehav av egna aktier	3 361 006	1,5
<b>Totalt</b>	<b>218 403 302</b>	<b>100,0</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDE

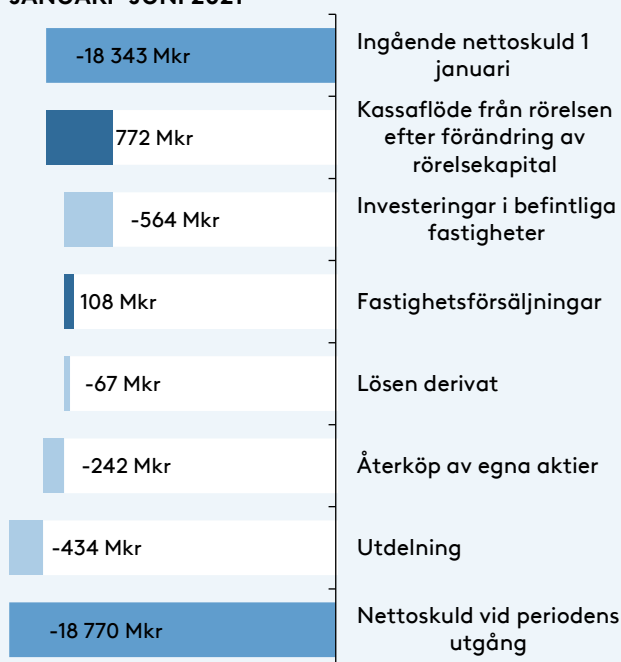
Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
<b>RÖRELSEN</b>					
Förvaltningsresultat	650	611	332	301	1 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	23	21	26	17
Betald skatt	0	0	0	1	0
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>660</b>	<b>634</b>	<b>353</b>	<b>328</b>	<b>1 274</b>
Förändringar i rörelsekapital	112	-35	-11	-25	-148
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>773</b>	<b>600</b>	<b>342</b>	<b>303</b>	<b>1 125</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-564	-774	-334	-415	-1 395
Förvärv av fastigheter	0	-17	0	0	-82
Försäljning av fastigheter	108	16	31	0	32
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-1	-2	-1	-1	-4
Finansiella tillgångar, netto	-67	0	-67	0	-12
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-524</b>	<b>-776</b>	<b>-370</b>	<b>-415</b>	<b>-1 460</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utdelning	-434	-131	-151	0	-415
Amortering av lån	-1 781	-591	-1 099	-320	-1 860
Upptagna lån	2 423	999	1 423	399	3 000
Återköp av egna aktier	-242	0	-4	0	-57
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-33</b>	<b>277</b>	<b>170</b>	<b>79</b>	<b>667</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>215</b>	<b>102</b>	<b>142</b>	<b>-34</b>	<b>332</b>
Likvida medel vid periodens början	685	353	759	489	353
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>901</b>	<b>455</b>	<b>901</b>	<b>455</b>	<b>685</b>

## KASSAFLÖDET OCH BELÅNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 773 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har investerats 564 Mkr. Under första kvartalet frånträdde fastigheten Tändstiftet 2 i Täby med en erhållen köpeskilling om 46 Mkr. Utöver det erhöles även köpeskilling om 31 Mkr för frånträde av elnäts-koncessioner i Finnsletten, Västerås. Under andra kvartalet frånträdde fastigheten Fräsen 1 i Täby med en erhållen köpeskilling om 30 Mkr samt mindre likvid om cirka 2 Mkr hänförlig till tidigare transaktioner.

Återköp av aktier har under perioden gjorts om sammanlagt 242 Mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 434 Mkr vilket avser andra utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2019 samt den första utdelningen av fyra för verksamhetsåret 2020. Skulderna har ökat med 642 Mkr och då medel i kassa och bank ökade med 215 Mkr steg nettoskulden med 427 Mkr. Som ett resultat av realiserade värde-uppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,0 procent vid årets ingång till 44,1 procent vid periodens utgång. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 3 751 Mkr (3 386) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

## FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI–JUNI 2021





# SEGMENTSINFORMATION

## JAN-JUN 2021<sup>1</sup>

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	455	150	144	301	171	68	-	1 289
Fastighetskostnader	-122	-42	-45	-107	-56	-32	-	-404
<b>Driftnetto</b>	<b>334</b>	<b>108</b>	<b>98</b>	<b>194</b>	<b>115</b>	<b>36</b>	-	<b>885</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-47	-47
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-187	-187
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>334</b>	<b>108</b>	<b>98</b>	<b>194</b>	<b>115</b>	<b>36</b>	<b>-234</b>	<b>651</b>
<b>Värdoförändringar</b>								
Fastigheter	329	253	157	323	268	42	-	1 373
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	131	131
<b>Resultat före skatt</b>	<b>578</b>	<b>251</b>	<b>222</b>	<b>432</b>	<b>293</b>	<b>57</b>	<b>-103</b>	<b>2 155</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-444	-444
<b>Periodens resultat</b>	<b>578</b>	<b>251</b>	<b>222</b>	<b>432</b>	<b>293</b>	<b>57</b>	<b>-547</b>	<b>1 711</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>17 822</b>	<b>4 615</b>	<b>4 551</b>	<b>7 569</b>	<b>4 544</b>	<b>3 438</b>	-	<b>42 539</b>

## JAN-JUN 2020<sup>1</sup>

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	465	144	143	283	184	46	-	1 265
Fastighetskostnader	-135	-41	-46	-100	-66	-23	-	-411
<b>Driftnetto</b>	<b>330</b>	<b>103</b>	<b>97</b>	<b>183</b>	<b>118</b>	<b>23</b>	-	<b>854</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-53	-53
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-189	-189
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>330</b>	<b>103</b>	<b>97</b>	<b>183</b>	<b>118</b>	<b>23</b>	<b>-242</b>	<b>611</b>
<b>Värdoförändringar</b>								
Fastigheter	235	18	-17	117	-38	-12	-	303
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-178	-178
<b>Resultat före skatt</b>	<b>565</b>	<b>121</b>	<b>80</b>	<b>300</b>	<b>80</b>	<b>11</b>	<b>-420</b>	<b>736</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-165	-165
<b>Periodens resultat</b>	<b>565</b>	<b>121</b>	<b>80</b>	<b>300</b>	<b>80</b>	<b>11</b>	<b>-585</b>	<b>572</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>16 988</b>	<b>4 177</b>	<b>4 268</b>	<b>6 894</b>	<b>4 518</b>	<b>2 542</b>	-	<b>39 387</b>

1. Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 22 för aktuella definitioner).

# NYCKELTAL

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Direktavkastning, %	4,2	4,4	4,3	4,4	4,4
Uthyrningsgrad, %	90,0	90,7	90,0	90,7	90,7
Överskottsgrad, %	69,6	68,4	70,8	69,3	69,7
<b>Utfall förvaltningsfastigheter</b>					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,4	4,6	4,5	4,5	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,4	92,5	92,4	92,5	92,9
EPRA Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,6	7,5	7,6	7,5	7,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,1	69,1	71,8	70,0	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	69,2	68,9	71,1	70,1	70,4
Genomsnittlig hyra förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	1 529	1 487	-	-	1 506
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	404	408	-	-	407
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0
Avkastning på eget kapital, %	14,8	10,9	12,4	5,2	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,5	4,9	4,3	4,5
Soliditet, %	43,9	44,1	-	-	43,5
Belåningsgrad, %	44,1	45,3	-	-	45,0
<b>Data per aktie</b>					
Betald utdelning, kr	-	-	-	-	1,90
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	-	3,1
Förvaltningsresultat, kr	3,01	2,80	1,54	1,38	5,76
Periodens resultat, kr	7,91	2,62	2,80	1,07	7,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	3,05	2,90	1,64	1,49	5,84
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	2,96	2,65	1,51	1,31	5,53
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	105,88	96,13	-	-	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	103,02	94,18	-	-	97,13
EPRA NDV, kr	90,06	82,70	-	-	84,95
Eget kapital, kr	90,06	82,70	-	-	84,95
Utestående aktier vid periodens slut	215 042 296	218 403 302	215 042 296	218 403 302	217 764 570
Genomsnittligt antal aktier	216 403 433	218 403 302	215 062 989	218 403 302	218 243 619

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

# KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021		2020			2019		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Intäkter	646	643	642	622	627	638	613	618
<b>Driftnetto</b>	<b>453</b>	<b>432</b>	<b>438</b>	<b>451</b>	<b>427</b>	<b>427</b>	<b>419</b>	<b>424</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-28	-19	-28	-21	-28	-25	-35	-20
<b>Finansnetto</b>	<b>-92</b>	<b>-95</b>	<b>-93</b>	<b>-101</b>	<b>-98</b>	<b>-92</b>	<b>-87</b>	<b>-94</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>332</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>329</b>	<b>301</b>	<b>310</b>	<b>296</b>	<b>310</b>
Resultat från försäljning	2	16	9	3	0	-1	1	-2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	422	932	469	175	60	243	496	418
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	1	130	34	-13	-57	-121	200	-65
<b>Resultat före skatt</b>	<b>757</b>	<b>1 397</b>	<b>829</b>	<b>494</b>	<b>305</b>	<b>432</b>	<b>992</b>	<b>661</b>
Skatt	-156	-288	-152	-107	-71	-94	-222	-140
<b>Periodens resultat</b>	<b>601</b>	<b>1 109</b>	<b>676</b>	<b>387</b>	<b>234</b>	<b>338</b>	<b>770</b>	<b>521</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021		2020			2019		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
<b>TILLGÅNGAR</b>								
<b>Anläggningstillgångar</b>								
Immateriella tillgångar	12	12	12	12	12	12	12	13
Fastigheter	42 539	41 814	40 718	39 872	39 387	38 912	38 310	36 833
Tillgångar med nyttjanderätt <sup>1</sup>	629	1 022	828	828	814	815	812	773
Inventarier	3	3	3	3	3	4	4	4
Andra långfristiga fordringar	2	2	2	2	2	2	2	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>43 186</b>	<b>42 853</b>	<b>41 564</b>	<b>40 717</b>	<b>40 219</b>	<b>39 745</b>	<b>39 140</b>	<b>37 628</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>								
Kortfristiga fordringar	3	416	281	316	311	331	237	404
Derivat	38	37	8	5	-	-	-	-
Kassa och bank	901	759	685	966	455	489	353	548
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>942</b>	<b>1 213</b>	<b>974</b>	<b>1 287</b>	<b>766</b>	<b>820</b>	<b>590</b>	<b>952</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 128</b>	<b>44 066</b>	<b>42 538</b>	<b>42 004</b>	<b>40 985</b>	<b>40 565</b>	<b>39 730</b>	<b>38 579</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>19 367</b>	<b>19 372</b>	<b>18 500</b>	<b>18 448</b>	<b>18 061</b>	<b>17 826</b>	<b>17 488</b>	<b>16 718</b>
<b>Räntebärande skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut	9 317	8 993	9 013	9 033	9 053	9 373	9 094	9 114
Obligationslån	9 208	9 208	8 720	8 420	7 600	7 300	7 000	6 600
Övrig upplåning	1 146	1 146	1 296	1 445	1 644	1 545	1 796	1 546
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>19 671</b>	<b>19 347</b>	<b>19 029</b>	<b>18 898</b>	<b>18 298</b>	<b>18 219</b>	<b>17 889</b>	<b>17 260</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>								
Avsättningar	9	9	9	3	3	3	3	5
Uppskjuten skatteskuld	3 350	3 195	2 910	2 759	2 652	2 581	2 488	2 277
Leasingskulder <sup>1</sup>	629	1 022	828	828	814	815	812	773
Derivat	90	157	258	301	283	226	105	305
Övriga ej räntebärande skulder	1 011	964	1 004	767	874	894	945	1 242
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>5 090</b>	<b>5 347</b>	<b>5 010</b>	<b>4 658</b>	<b>4 626</b>	<b>4 520</b>	<b>4 353</b>	<b>4 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>44 128</b>	<b>44 066</b>	<b>42 538</b>	<b>42 004</b>	<b>40 985</b>	<b>40 565</b>	<b>39 730</b>	<b>38 579</b>

1. Ändrad bedömning för beräkning av leasingskuld har gjorts per Q2. Se ytterligare information på sida 21.

# MODERBOLAGET

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0
Administrationskostnader	-17	-19	-10	-11	-37
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-17</b>	<b>-19</b>	<b>-10</b>	<b>-11</b>	<b>-37</b>
Resultat från finansiella poster	398	55	171	59	937
<b>Resultat före skatt</b>	<b>381</b>	<b>36</b>	<b>161</b>	<b>48</b>	<b>900</b>
Skatt på periodens resultat	-78	-7	-33	-9	30
<b>Periodens resultat</b>	<b>302</b>	<b>28</b>	<b>128</b>	<b>38</b>	<b>930</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	3 069	2 520	3 068
Fordringar hos koncernföretag	17 095	15 823	17 429
Övriga fordringar	157	196	233
Likvida medel	899	452	684
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 220</b>	<b>18 991</b>	<b>21 414</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 680	7 944	8 222
Långfristiga skulder	5 792	7 335	7 460
Skulder till koncernföretag	3 746	2 629	3 731
Övriga skulder	4 002	1 083	2 001
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 220</b>	<b>18 991</b>	<b>21 414</b>

## ÖVRIG INFORMATION

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 133 st (128).

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2020 på sidorna 82-86.

### 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 fastighets-tillgångar 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. 22.

# REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplýsningar 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. Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Ingen väsentlig skillnad bedöms föreligga mellan bokförda och verkliga värden. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal där klassificering sker i nivå 2.

## ÄNDRAD BEDÖMNING VID BERÄKNING AV LEASINGSKULD GÄLLANDE TOMTRÄTTER

Kungsleden har, sedan införandet av IFRS 16, bedömt att avgäldsrentan om 3,25% skulle gälla som en generell diskonteringsrenta för alla tomträtter vid beräkning av leasingskulden. I samband med Q2 2021 har en individuell bedömning av diskonteringsrentan för respektive tomt-rätt gjorts. Den individuella bedömningen baseras på avkastningskravet vid förvärvstidpunkten justerat med större förändringar under innehavstiden. Den ändrade bedömningen i Q2 innebär att både leasingskulden samt tillgångar med nyttjanderätt minskar med 390 Mkr.

## ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 1 januari 2021 har Kungsleden ändrat redovisningsprincip avseende aktivering av låneutgifter i enlighet med IAS 23. Kungsleden har inte tidigare tillämpat undantagsreglerna i standarden. Kvalificerade tillgångar är sådana som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning vilket i koncernen avser projekt för ny-, till- och ombyggnationer. I och med att projekt i koncernen har ökat successivt under de senaste åren bedöms aktivering av låneutgifter i anskaffningsvärdet ge en mer rättvisande bild av investeringen. Tillämpningen av ovan nämnd redovisningsprincip kommer ej innebära omräkning av jämförelsesiffror eftersom låneutgifter hänförliga till projekt ej har uppgått till väsentliga belopp tidigare år. Ändrad redovisningsprincip avser endast koncernen. I moderbolaget kostnadsförs låneutgifter fortsatt i den period de uppkommer. Övriga redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020.

Stockholm den 7 juli 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 lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 juli 2021 kl 06.55 CET.

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

# DEFINITIONER

## FASTIGHETSRELATERADE

### NYCKELTAL

#### DIREKTAVKASTNING

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

#### UTFALL

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.

#### EPRA VAKANSGRAD

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

#### FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

#### GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE

##### KONTRAKTSLÅNGD

Återstående kontraktvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

#### HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

#### GENOMSnittlig HYRA

Hyresintäkter i förhållande till uthyrd area.

#### HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

#### JÄMFÖRBART BESTÅND

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

#### KONTRakterad ÅRSHYRA

Kallhyra plus fasta tillägg.

#### NETTOUTHYRNING

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

#### UTHYRINGSBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

#### UTHYRINGSGRAD

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

#### VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor 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 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.

### BELÄNINGSGRAD

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

### RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

### 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 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 (3,7 procent för fastigheter), i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

### EPRA NDV (AVYTRINGSVÄRDE) 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 den finansiella rapporteringen.

### FASTIGHETSKOSTNADER

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

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

### KATEGORI

Fastigheternas huvudsakliga användning utifrån ytfördelning. Den typ av area som svarar för den största andelen av den totala arean avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsarea 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.

### KONTRAKTSVÄRDE

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

### PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller 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, uppläggningsavgifter samt kostnader för outnyttjade kreditramar i förhållande till utestående lånevolym per balansdagen.

### OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

### UNDERHÅLL

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

### ESMA-RIKTLINJER

Se Övrig information på sidan 20.

# FINANSIELL KALENDER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

## DELÅRSRAPPORT JAN-SEP

21 okt 2021

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JAN-DEC

16 feb 2022

Kungsleden presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media den 7 juli 2021 klockan 08:45.

Presentationen är på engelska och sker via telefonkonferens och audiosändning på:  
[https://kungsleden.creo.se/210707/presentation\\_of\\_q2\\_report\\_2021](https://kungsleden.creo.se/210707/presentation_of_q2_report_2021)

Telefonnummer till konferensen:

SE: +46 8 566 426 92

UK: +44 333 300 9031

US: +1 646 722 4902

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

Hangövägen 20  
Box 704 14  
107 25 Stockholm  
Tel 08-503 052 00

### KUNGSLEDEN AB (PUBL)

Org. nr. 556545-1217  
Säte Stockholm

### BILJANA PEHRSSON

VD  
08-503 052 04

### YLVA SARBY WESTMAN

VVD/CFO  
08-503 052 27

### KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:





kungsleden