



KUNGSLEDEN DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2022

kungsleden

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2022

Kungsleden AB:s delårsrapport för perioden januari – juni 2022 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Kungsleden AB:s (publ) obligations- och låneavtal. Castellum AB (publ) offentliggjorde den 2 augusti 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden AB (publ). I november 2021 förklarades erbjudandet ovillkorat varefter Kungsledens aktier avnoterades från Nasdaq Stockholm i december 2021. Kungsleden AB är sedan den 15 november 2021 ett dotterbolag till Castellum. Per den 30 juni 2022 ägde koncernen 207 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 48 004 Mkr.

DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 715 Mkr (650). Ökningen förklaras främst av högre hysesintäkter, minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Efter investeringar om 568 Mkr (564) samt positiva realiserade värdeförändringar om 309 Mkr (1 355), vilket motsvarar 1 procent, uppgick fastighetsvärdet vid årets utgång till 48 004 Mkr jämfört med 47 258 Mkr vid årets ingång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FÖRSTA HALVÅRET

- Styrelsen för Kungsleden beslutade den 24 mars 2022 att utse Jens Andersson till ny VD för Kungsleden AB, och ersätter därmed Ylva Sarby Westman som valt att lämna Castellum och således också Kungsleden.

Nyckeltal	2022	2021	2022	2021	2021
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	48 004	42 539	48 004	42 539	47 258
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,1	4,4	4,3	4,5	4,3
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,4	92,4	93,4	92,4	92,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,3	70,1	72,5	71,8	70,6
Avkastning på eget kapital, %	24,7	14,8	13,7	12,4	27,0
Belåningsgrad, %	40	44	40	44	41
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,8	4,7	4,9	4,9

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec
Intäkter					
Hysesintäkter	1 349	1 272	682	633	2 563
Övriga intäkter	5	17	2	10	30
Totala intäkter	1 354	1 289	684	643	2 593
Fastighetskostnader					
Drift	-259	-247	-145	-133	-466
Underhåll	-37	-36	-19	-18	-83
Fastighetsskatt	-74	-66	-37	-32	-140
Fastighetsadministration	-48	-54	-23	-27	-114
Totala fastighetskostnader	-418	-404	-224	-211	-803
DRIFTNETTO	936	885	460	432	1 790
Försäljnings- och administrationskostnader	-34	-47	-16	-19	-95
Finansiella intäkter och kostnader	-168	-172	-80	-88	-340
Tomträttsavgälder	-19	-15	-9	-7	-33
Finansnetto	-187	-187	-90	-95	-373
FÖRVALTNINGSRESULTAT	715	650	354	318	1 322
Värdetförändringar					
Fastigheter	310	1 373	19	949	5 458
Räntederivat	749	131	452	130	239
Totala värdetförändringar	1 059	1 504	472	1 079	5 698
RESULTAT FÖRE SKATT	1 774	2 154	826	1 397	7 019
Skatt	-363	-444	-167	-288	-1 387
PERIODENS RESULTAT	1 410	1 711	659	1 109	5 632

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec
Periodens resultat	1 410	1 711	659	1 109	5 632
<i>Övrigt totalresultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 410	1 711	659	1 109	5 632

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR

FÖRSTA HALVÅRET 2022

Förvaltningsresultatet för första halvåret 2022 har jämfört med föregående år ökat med 65 Mkr och uppgick till 715 Mkr (650). Halvårets resultat uppgick till 1 410 Mkr jämfört med 1 711 Mkr för motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras i huvudsak av högre intäkter i beståndet.

RESULTATANALYS JANUARI-JUNI 2022

INTÄKTER

Under perioden ökade de totala intäkterna med 65 Mkr till 1 354 Mkr (1 289). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade totala intäkter med 65 Mkr. Hyresintäkterna ökar med 77 Mkr och förklaras av v nyuthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Övriga intäkter minskar med 12 Mkr hänförligt engångsposter under första halvåret 2021.

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Stockholm	486	454
Göteborg	157	148
Malmö	149	145
Västerås	312	294
Regionstäder	177	59
Projektfastigheter	68	59
Totala hyresintäkter	1 349	1 272
Övriga intäkter	5	17
Totala intäkter	1 354	1 289

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under första halvåret av 2022 och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 605 kr/kvm, en ökning om 5 procent under det senaste året. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	1 281	1 210
Projektfastigheter	68	59
Förvärvade fastigheter	-	0
Sålda fastigheter	0	1
Totala hyresintäkter	1 349	1 272

GENOMSNIITTLIG HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr/kvm	jan-jun 2022	jan-jun 2021
Kontor	1 985	1 909
Industri/Lager	997	954
Handel	1 205	1 176
Genomsnitt	1 517	1 529

FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 14 Mkr till 418 Mkr (404). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick ökningen till 14 Mkr vilket främst härleds till ökade mediakostnader.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	-386	-372
Projektfastigheter	-32	-31
Förvärvade fastigheter	0	0
Sålda fastigheter	0	-1
Totala fastighetskostnader	-418	-404

FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-JUN 2022

Kr/kvm	Industri/ Kontor Lager Handel			Totalt
	Kontor	Lager	Handel	
Drift	278	218	183	252
Underhåll	50	29	52	43
Fastighetskostnads- skatt	108	22	74	78
Direkta fastighetskostnader	436	268	310	373
Fastighets- administration	70	38	46	58
Summa	506	306	356	431
<i>Fastighetskostnader jan-jun 2021</i>	<i>484</i>	<i>278</i>	<i>373</i>	<i>408</i>

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 51 Mkr till 936 Mkr (885) under året. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 51 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 5,7 procent.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 34 Mkr (47). Minskningen förklaras av lägre personalkostnader på grund av samgåendet med Castellum.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -187 Mkr (-187) i nivå med föregående år. Under det första halvåret har räntekostnader hänförliga till projekt om 7 Mkr (6) har aktiverats.

Mkr	2022	2021
	jan-jun	jan-jun
Finansiella intäkter	1	0
Räntekostnader	-159	-159
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-	-5
Övriga finansiella kostnader	-17	-14
Aktiverade låneutgifter	7	6
Tomträttsavgälder	-19	-15
Finansnetto	-187	-187

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 309 Mkr (1 355), vilket motsvarar 1 procent. Värdeuppgången förklaras både främst av förbättrade driftnetton, projektvinster och ökade byggrättsvärden. Vid årets utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 4,7 procent, att jämföra med 4,7 procent vid årets ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till 1 Mkr (18).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Mkr	2022
	jan-jun
Förändrade avkastningskrav	71
Förändrade driftnetton	237
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	1
Totalt	309

**FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING
JAN-JUN 2022**

Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	43 141	4 117	47 258
Omklassificering	-	-	-
Tillträdade förvärv	-	-	-
Investeringar	346	222	568
Frånträdade avyttringar	-	-131	-131
Orealiserade värdeförändringar	297	12,1	309
Fastigheter vid periodens utgång	43 784	4 220	48 003

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Under delårsperioden har Kungsleden frånträtt fastigheterna Västerås Isolatorn 12 och Malmö Nämnden 1.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringar på finansiella instrument var positiv om 749 Mkr (131).

SKATT

Total skattekostnad för helåret uppgick till 363 Mkr (444) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	9	12	11
Fastigheter	48 004	42 539	47 258
Tillgångar med nyttjanderätt	623	629	625
Inventarier	3	3	3
Andra långfristiga fordringar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	48 640	43 186	47 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	-38	3	373
Derivat	933	38	110
Kassa och bank	483	901	474
Summa omsättningstillgångar	1 378	942	956
SUMMA TILLGÅNGAR	50 018	44 128	48 854
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24 697	19 367	23 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 103	9 317	9 276
Övriga räntebärande skulder	6 006	6 846	6 006
Skulder avseende nyttjanderätter	618	621	618
Derivat	127	90	53
Uppskjuten skatteskuld	4 640	3 350	4 288
Avsättningar	2	9	3
Summa långfristiga skulder	20 497	20 233	20 245
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	4 360	3 508	4 359
Skulder avseende nyttjanderätter	4	8	7
Övriga skulder	460	1 011	957
Summa kortfristiga skulder	4 824	4 527	5 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 018	44 128	48 854

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	23 287	18 500	18 500
Återköp av aktier	-	-241	-241
Utdelning	-	-602	-602
Periodens totalresultat	1 410	1 711	5 630
Eget kapital vid periodens utgång	24 697	19 367	23 287

FINANSIERING

Kungsleden har en stark finansiell ställning med fortsatt sjunkande belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad.

UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Under det första halvåret har obligationslån om 3 060 Mkr återbetalats vid förfall. Kungsleden har vid kvartalets utgång 4 860 Mkr i utestående obligationer under sitt MTN program med en ram om 15 Mdkr. Kungsleden har vid utgången av det andra kvartalet 3 150 Mkr i outnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker, inklusive checkkredit om 250 Mk. Kreditfaciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter. Som effekt av samgåendet med Castellum har Kungsleden lån till Castellumkoncernen om 4 360 Mkr.

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.

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	15 109	19 641	19 671
Utestående obligationer, Mkr	4 860	7 920	9 208
Utestående företagscertifikat, Mkr	0	1 299	0
Bankkrediter m.m., Mkr	10 249	10 422	10 463
Likvida medel, Mkr	483	474	901
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	2 900	2 900	2 600
Andel icke säkerställda tillgångar, %	32%	32%	33%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	21%	22%	25%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	20%	21%	24%
Belåningsgrad, %	40%	41%	44%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,5	4,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,1	11,7	11,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,8	3,4	3,9
Genomsnittlig räntebindning, år	3,6	3,0	3,2
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,7	1,8
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	805	56	-52
Kreditrating ¹	-	Baa3	Baa3

1. Kungsledens publika rating har upphört efter Castellums förvärv av Kungsleden. Castellum har fortsatt ratingen Baa2 med stabila utsikter.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 juni 2022 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Genomsnittlig ränta derivat, %
2022	-	-	250	250	-	-	-
2023	-	1 350	-	1 350	-	-	-
2024	2 357	1 300	-	3 657	-	-	-
2025	3 623	1 050	2 900	7 573	1 500	-	0,1
2026	630	450	-	1 080	600 ²	2 000 ¹	0,6
2027	516	600	-	1 116	-	-	-
2028	-	110	-	110	1 600 ³	-	0,2
2029	1 701	-	-	1 701	-	3 000 ⁴	0,8
2030	-	-	-	-	-	-	-
2031	1 423	-	-	1 423	-	-	-
Summa	10 249	4 860	3 150	18 259	3 700	5 000	-

1. Startar i december 2022 och juni 2023

2. Varav -850 Mkr avser erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

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

4. Startar i januari 2023

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec
RÖRELSEN					
Förvaltningsresultat	715	650	376	332	1 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-29	10	-1	21	-16
Betald skatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	686	660	375	353	1 306
Förändringar i rörelsekapital	91	112	-8	-11	6
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	776	773	368	342	1 312
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i befintliga fastigheter	-568	-564	-340	-334	-1 307
Förvärv av fastigheter	0	0	0	0	-4
Försäljning av fastigheter	124	108	101	31	219
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	0	-1	0	-1	-1
Finansiella tillgångar, netto	0	-67	0	-67	-67
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-444	-524	-239	-370	-1 160
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning	-151	-434	0	-151	-735
Amortering av lån	-172	-1 781	-103	-1 099	-3 109
Upptagna lån	0	2 423	0	1 423	3 721
Återköp av egna aktier	0	-242	0	-4	-242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-323	-33	-103	170	-364
Periodens kassaflöde	10	215	26	142	-212
Likvida medel vid periodens början	474	685	457	759	685
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	484	901	483	901	474

SEGMENTSINFORMATION

JAN-JUN 2022¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	487	158	150	314	177	68	-	1 354
Fastighetskostnader	-133	-45	-43	-109	-56	-32	-	-418
Driftnetto	354	113	107	205	121	36	-	936
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-34	-34
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-187	-187
Förvaltningsresultat	354	113	107	205	121	36	-221	715
Värdetförändringar								
Fastigheter	192	22	18	56	19	3	-	310
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	749	749
Resultat före skatt	546	136	125	261	141	39	527	1 774
Skatt	-	-	-	-	-	-	-363	-363
Periodens resultat	546	136	125	261	141	39	164	1 410
Bokfört värde fastigheter	19 964	5 034	5 069	8 482	5 485	3 961	-	48 004

JAN-JUN 2021¹

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
Driftnetto	334	108	98	194	115	36	-	885
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-47	-47
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-187	-187
Förvaltningsresultat	334	108	98	194	115	36	-234	651
Värdetförändringar								
Fastigheter	329	253	157	323	268	42	-	1 373
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	131	131
Resultat före skatt	578	251	222	432	293	57	-103	2 155
Skatt	-	-	-	-	-	-	-444	-444
Periodens resultat	578	251	222	432	293	57	-547	1 711
Bokfört värde fastigheter	17 822	4 615	4 551	7 569	4 544	3 438	-	42 539

1. Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 14 för aktuella definitioner).

NYCKELTAL

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	3,8	4,2	4,1	4,3	4,1
Uthyrningsgrad, %	91,0	90,0	91,0	90,0	90,4
Överskottsgrad, %	69,4	69,6	72,2	70,8	69,8
Utfall förvaltningsfastigheter					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,1	4,4	4,3	4,5	4,3
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,4	92,4	93,4	92,4	92,9
Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	6,6	7,6	6,6	7,6	7,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,3	70,1	72,5	71,8	70,6
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 607	1 529	-	-	1 558
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	431	404	-	-	418
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	1,8	3,9	4,0	3,9	3,7
Avkastning på eget kapital, %	24,7	14,8	13,7	12,4	27,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,8	4,7	4,9	4,9
Soliditet, %	49,4	43,9	49,4	43,9	47,7
Belåningsgrad, %	40	44	40	44	41

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

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0
Administrationskostnader	-4	-17	-2	-10	-38
Rörelseresultat	-4	-17	-2	-10	-38
Resultat från finansiella poster	168	398	77	171	3 225
Resultat före skatt	164	381	75	161	3 187
Skatt på periodens resultat	-34	-78	-16	-33	-70
Periodens resultat	130	302	59	128	3 117

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	4 626	3 069	4 622
Fordringar hos koncernföretag	16 093	17 095	17 718
Övriga fordringar	122	157	181
Likvida medel	482	899	472
SUMMA TILLGÅNGAR	21 323	21 220	22 993
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 626	7 680	10 495
Långfristiga skulder	4 989	5 792	4 915
Skulder till koncernföretag	5 696	3 746	3 021
Övriga skulder	12	4 002	4 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 323	21 220	22 993

ÖVRIG INFORMATION

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 2021 på sidorna 6–9.

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 Authorities (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).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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 värdepappers-marknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. 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. Klassificering sker i nivå 2.

Stockholm den 14 juli 2022

Rutger Arnhult
Styrelseordförande

Maria Strandberg
Styrelseledamot

Jens Andersson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 juli 2022 kl 06.55 CET.

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

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

DIREKTAVKASTNING

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

FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

GENOMSNISSLIG HYRA

Hysesintäkter i förhållande till uthyrd area.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

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.

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

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

ÖVRIGA INTÄKTER

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat efter skatt 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

Driftnetto 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.

GENOMSNISSLIG RÄNTA

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

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.

ORDLISTA

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.

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.

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 12.

FINANSIELL KALENDER

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

13 februari 2023

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

JENS ANDERSSON

VD
08-602 33 03

KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:



kungsleden