

JANUARI - JUNI 2020

# Q2 2020



”Starkt första halvår  
och fortsatt  
ljusning i sikte”  
Biljana Pehrsson, vd

## KUNGSLEDEN

# DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2020

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 30 juni 2020 ägde vi 210 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 39 387 Mkr.

## DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI

- Intäkterna ökade med 6 procent till 1 265 Mkr (1 192).
- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 611 Mkr (579). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter i jämförbart bestånd samt färdigställda projekt. För andra kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 301 Mkr (312). Minskningen förklaras av högre räntekostnader om 12 Mkr främst till följd av högre marknadsräntor jämfört med föregående år.
- Nyuthyrningen uppgick till 73 Mkr (93) och nettouthyrningen uppgick till 8 Mkr (10).
- Efter investeringar om 774 Mkr samt värdeförändringar var fastighetsvärdet vid periodens utgång 39 387 Mkr jämfört med 38 310 vid årets ingång.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 304 Mkr (848) vilket motsvarar 0,8 procent. Värdeökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter men även till viss del av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet i värderingarna med 3 punkter.
- Aktuellt substansvärde ökade till 94,18 kronor per aktie (83,89).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER ANDRA KVARTALET

- I slutet av april invigdes Kriminalvårdens nya häkte och frivård i Östersund som Kungsleden har utvecklat.
- Bland större uthyrningar under andra kvartalet finns ett hyresavtal om 3 000 kvadratmeter med Padel Performance AB i Umeå, ett hyresavtal om 6 400 kvadratmeter lokalyta med Englagård AB i Malmö liksom ett hyresavtal om 2 000 kvadratmeter med The Brick Gym AB i Göteborg.
- Moody's bekräftade Kungsledens Investment Grade rating Baa3 med stabila utsikter.
- I juni tecknade Kungsleden avtal med Stockholms stad om markanvisning avseende byggrätter för kontor och hotell om 14 000 kvadratmeter i Västberga. Sedan tidigare äger Kungsleden grannfastigheten vilket i och med detta kommer möjliggöra en total utveckling om 22 500 kvadratmeter kontor.
- Avtal tecknades om försäljning av den vakanta fastigheten Fräsen 1 i Täby. Försäljningspriset överstiger bokfört värde med 2 Mkr.
- Under juni emitterades en obligation om 300 Mkr med femårig löptid. I juli återköptes obligationer om 250 miljoner med förfall i januari 2021 genom att utöka en grön obligation med förfall i juni 2023. Båda emissionerna genomfördes till en betydligt lägre prissättning jämfört med vad som rådit i marknaden sedan utgången av första kvartalet och bidrar till att förbättra Kungsledens redan goda likviditetsställning.

Nyckeltal	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,6	4,8	4,5	4,9	4,8
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,5	93,4	92,5	93,4	93,2
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	69,1	68,7	70,0	70,5	68,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	68,9	67,9	70,1	69,7	69,0
Bokfört värde fastigheter, Mkr	39 387	36 131	39 387	36 131	38 310
Avkastning på eget kapital, %	10,8	11,7	5,2	10,5	13,6
Belåningsgrad, %	45,3	46,6	45,3	46,6	45,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,6	4,3	4,9	4,6
Periodens resultat, kr per aktie	2,62	4,37	1,07	1,96	10,28
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr per aktie <sup>1</sup>	94,18	83,89	94,18	83,89	90,10
Andel certifierade fastigheter, %	38	20	38	20	28

<sup>1</sup> Ersätter tidigare EPRA NNAV i enlighet med nya definitioner från EPRA från och med 2020, se definitioner sid 23.

# VD-ORD

## STARKT FÖRSTA HALVÅR OCH FORTSATT LJUSNING I SIKTE

Kungsleden levererar ett starkt resultat under första halvåret i en omvälvande tid. Vi har ökat våra intäkter med 6 procent och vårt driftnetto har förbättrats med 6 procent jämfört med första halvåret 2019, som var ett mycket starkt halvår. Vårt förvaltningsresultat ökade med 6 procent till 611 miljoner kronor tack vare färdigställda projekt och ett framgångsrikt arbete med nyuthyrningar och omförhandlingar. Effekterna av viruspandemin är begränsade.

Sedan mitten av maj har hyresmarknaden kommit igång igen efter en något avvaktande inledning på kvartalet. Vi ser nu en god aktivitet i alla våra fyra huvudmarknader – Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Nyuthyrningen för första halvåret blev 73 miljoner kronor och nettouthyrningen 8 miljoner kronor. Under första halvåret omförhandlade vi framgångsrikt befintliga hyresavtal till ett värde om 94 miljoner kronor som resulterade i en hyresökning om 9,4 miljoner kronor eller 10 procent i genomsnitt. Snitthyran i hela förvaltningsbeståndet per den 30 juni, på rullande 12-månadersbasis, har ökat med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Tack vare förbättrade hyresintäkter i fastighetsportföljen blev värdeuppgången drygt 300 miljoner kronor.

### NÄRA KUNDDIALOG

Vi har en god och nära dialog med alla våra hyresgäster och stöttar på olika sätt dem som har drabbats hårdast av pandemin. Sedan i maj och ännu tydligare i juni ser vi en positiv utveckling i takt med att länder och verksamheter öppnas och kommer igång igen. Antalet förfrågningar från våra kunder kring hyreslättnader har minskat.

### BEGRÄNSADE EFFEKTER AV COVID-19

För tredje kvartalshyran har vi kommit överens om månatlig hyresbetalning istället för kvartalsvis motsvarande ett belopp om 30 miljoner kronor. Vi har beviljat hyresrabatter om 16 miljoner kronor mot att vi i gengäld har förlängt hyresavtalet och/eller höjt hyran under den resterande hyresperioden. Vi har beviljat anstånd med hyresbetalning för tredje kvartalshyran om 4 miljoner kr mot en avbetalningsplan på 12 till 24 månader. Beviljade hyresrabatter motsvarar knappt 3 procent av den tredje kvartalshyran, vilket är lägre än hyresrabatter för andra kvartalet. Betalningsinflödet för den tredje kvartalshyran är i linje med tidigare kvartal.

### STABIL FINANSIELL STÄLLNING

Kungsleden står stabilt finansiellt med en soliditet per den 30 juni på 44,1 procent och en belåningsgrad på 45,3 procent. Vi har inga obligations- eller banklåneförfall under 2020. Samtidigt har vi kassa och tillgängliga kreditfaciliteter om 2,8 miljarder kronor för att kunna hantera samtliga återstående förfall på kapitalmarknaden under 2021. I slutet på juni bekräftade Moody's vår investment grade rating med oförändrat stabila utsikter.

Kungsledens fastighetsportfölj, som nu uppgår till 39 miljarder kronor, utgörs till 75 procent av kontor och 15 procent av logistik, lager och industri. Cirka 4 procent av fastighetsvärdet utgörs av detaljhandel varav merparten är livsmedel, lågprishandel och bygg- och inredningshandel. Vi har en väldiversifierad kundmix och våra kunder



representerar ett tvärsnitt av svenskt näringsliv. Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 5,6 år för våra tio största hyresgäster. Ser vi till hela portföljen utgör hyresgäster inom offentlig sektor cirka 15 procent av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till strax över fyra år.

### GRADVIS ÅTERHÄMTNING I MARKNADEN

Vi tror att den återhämtning vi ser i marknaden blir försiktig och gradvis. Vi startar på en lägre nivå, med prognostiserad negativ BNP-utveckling på 4 till 6 procent för 2020 enligt de flesta bedömare. Vi följer marknadsutvecklingen noga, och har fokus på riskerna och hanteringen av dessa.

Vi ser i dagsläget en god efterfrågan i hyresmarknaden på kontor, lager och industri och har en stark pipe-line av potentiella nyuthyrningar att komma i mål med under andra halvåret.

Alla våra pågående projekt löper på bra och inom ramen för satta tidplaner och investeringsbudgetar. Vi fortsätter med lönsamma investeringar i våra projekt och förvaltningsfastigheter i takt med att dessa hyrs ut på goda hyresnivåer. När dessa investeringar färdigställs kommer de att bidra till Kungsledens tillväxt i hyra, driftnetto och fastighetsvärde framåt.

Det har varit en utmanande tid för många sedan virusutbrottet och vi hoppas nu att vi successivt kan återvända till det normala. Stort tack till våra kunder och hyresgäster, medarbetare och aktieägare för ert engagemang, lojalitet och förtroende!

Stockholm, 8 juli 2020

Biljana Pehrsson, vd

## KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
<b>Intäkter</b>					
Hysesintäkter	1 249	1 189	617	603	2 418
Övriga intäkter	16	4	11	1	5
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 265</b>	<b>1 192</b>	<b>627</b>	<b>604</b>	<b>2 423</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift	-241	-237	-115	-105	-441
Underhåll	-38	-37	-18	-17	-82
Fastighetsskatt	-73	-57	-36	-30	-141
Fastighetsadministration	-60	-54	-31	-27	-108
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-411</b>	<b>-385</b>	<b>-200</b>	<b>-180</b>	<b>-773</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>854</b>	<b>807</b>	<b>427</b>	<b>423</b>	<b>1 650</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-53	-53	-28	-25	-109
Finansiella intäkter och kostnader	-175	-160	-90	-79	-325
Kostnader avseende nyttjanderätter	-14	-14	-7	-7	-31
<b>Finansnetto</b>	<b>-189</b>	<b>-174</b>	<b>-98</b>	<b>-86</b>	<b>-356</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>611</b>	<b>579</b>	<b>301</b>	<b>312</b>	<b>1 185</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Fastigheter	303	844	61	355	1 756
Räntederivat	-178	-210	-57	-118	-75
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>126</b>	<b>635</b>	<b>4</b>	<b>237</b>	<b>1 682</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>737</b>	<b>1 214</b>	<b>305</b>	<b>549</b>	<b>2 867</b>
Skatt	-165	-260	-71	-121	-622
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>573</b>	<b>954</b>	<b>234</b>	<b>428</b>	<b>2 245</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>573</b>	<b>954</b>	<b>234</b>	<b>428</b>	<b>2 245</b>
<b>PERIODENS RESULTAT PER AKTIE</b>	<b>2,62</b>	<b>4,37</b>	<b>1,07</b>	<b>1,96</b>	<b>10,28</b>

## KOMMENTARER TILL RESULTATET FÖR ANDRA KVARTALET

Intäkterna ökade med 4 procent och driftnettot med 4 Mkr till 427 Mkr (423) för andra kvartalet. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 4 Mkr.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 301 Mkr (312). Minskningen beror på högre räntekostnader om 12 Mkr främst till följd av högre marknadsräntor jämfört med föregående år.

Periodens resultat för kvartalet uppgick till 234 Mkr jämfört med 428 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen beror främst på värdeförändringar från fastigheter.

## RESULTATANALYS JANUARI-JUNI 2020

### INTÄKTER

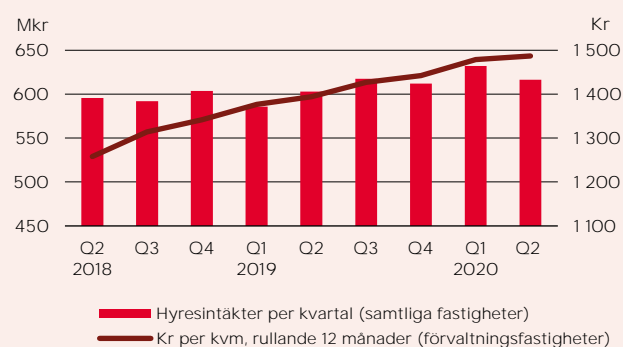
För delårsperioden ökade de totala intäkterna med 73 Mkr till 1 265 Mkr (1 192). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade de totala intäkterna med 67 Mkr och hyresintäkterna med 55 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Det färdigställda projektet i Blåstern 14 bidrog med 20 Mkr av ökningen och resterande del är ett resultat av framgångsrik nyuthyrning, omförhandling och indexering. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick ökningen av de totala intäkterna i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 5,1 procent. Även hyresintäkternas ökning uppgick justerat för jämförelsestörande poster till 5,1 procent. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter och projektfastigheter uppgick till 4 Mkr, vilket har kompenseras av tillkommande hyresintäkter från tillträdade fastigheter om 10 Mkr. Rabatter hänförliga till Covid-19 har belastat hyresintäkterna för perioden med 8 Mkr.

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Stockholm	462	420
Göteborg	141	137
Malmö	143	139
Västerås	275	266
Regionstäder	183	178
Projektfastigheter	46	49
Totala hyresintäkter	1 249	1 189
Övriga intäkter	16	4
Totala intäkter	1 265	1 192

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	1 193	1 139
Projektfastigheter	46	49
Förvärvade fastigheter	10	0
Sålda fastigheter	0	1
Totala hyresintäkter	1 249	1 189

Hyresintäkterna per kvadratmeter för förvaltningsfastigheterna fortsatte att öka under kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 487 kr/kvm att jämföra med 1 394 kr/kvm för ett år sedan. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling samt en ökad andel kontorsfastigheter i storstadsregionerna som har högre hyresnivåer.

Hyresintäkter per kvartal  
Kr per kvm – förvaltningsfastigheter



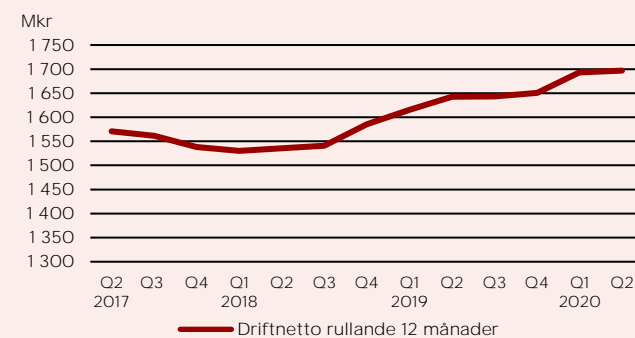
### FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 26 Mkr och uppgick till 411 Mkr (385). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 25 Mkr. Ökningen är främst hänförlig till nya fastighetstaxeringsbeslut som inkom under tredje kvartalet föregående år. Resterande ökning är en nettoeffekt av minskade el- och uppvärmningskostnader till följd av en mild vinter samt ökade kostnader för en utökad förvaltningsorganisation och reserveringar för eventuella hyresförluster med anledning av Covid-19. Nettoeffekten från bortfall av fastighetskostnader för sålda fastigheter samt tillkommande kostnader för tillträdade- samt projektfastigheter uppgick till 1 Mkr.

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	386	361
Projektfastigheter	23	22
Förvärvade fastigheter	2	0
Sålda fastigheter	0	2
Totala fastighetskostnader	411	385

### DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 47 Mkr till 854 Mkr (807) under perioden. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 42 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 6,3 procent. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter samt tillkommande driftnetto från tillträdade- samt projektfastigheter ger en nettoökning om 5 Mkr.



### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

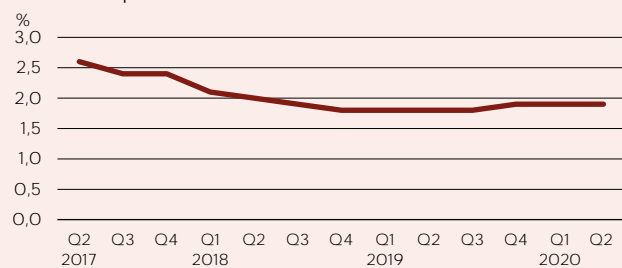
Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 53 Mkr (53), vilket är i nivå med föregående år.

## FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -189 Mkr (-174). Den högre kostnaden beror framförallt på att den underliggande marknadsräntan stigit något i förhållande till föregående år men också på en större lånevolym jämfört med föregående år. Snitträntan uppgick vid periodens utgång till 1,9 procent.

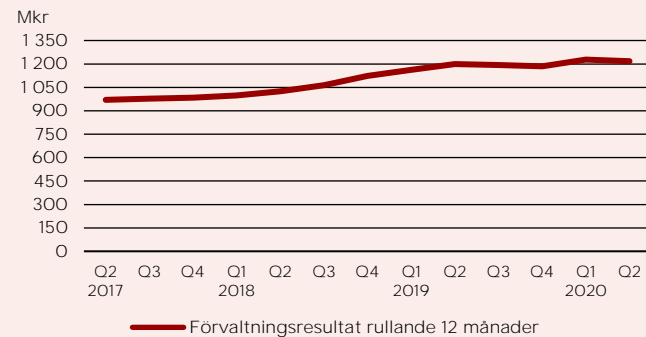
Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader	-162	-143
Övriga finansiella kostnader	-13	-17
Kostnader avseende nyttjanderätter	-14	-14
Finansnetto	-189	-174

## Snittränta per kvartal



## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 611 Mkr (579) vilket motsvarar en ökning om 5,5 procent.



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Trots Covid-19 har kontorsmarknaden varit stark i våra prioriterade marknader under det första halvåret, vilket har påverkat dessa fastigheters värde positivt. Effekterna av Covid-19 bland hyresgäster inom handel och besöksnäring har i begränsad utsträckning påverkat värderingen negativt. Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 304 Mkr (848) för delårsperioden, vilket motsvarar 0,8 procent. Värdeuppgången förklaras främst av ökade hyresintäkter men även till viss del av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 3 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,2 procent.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

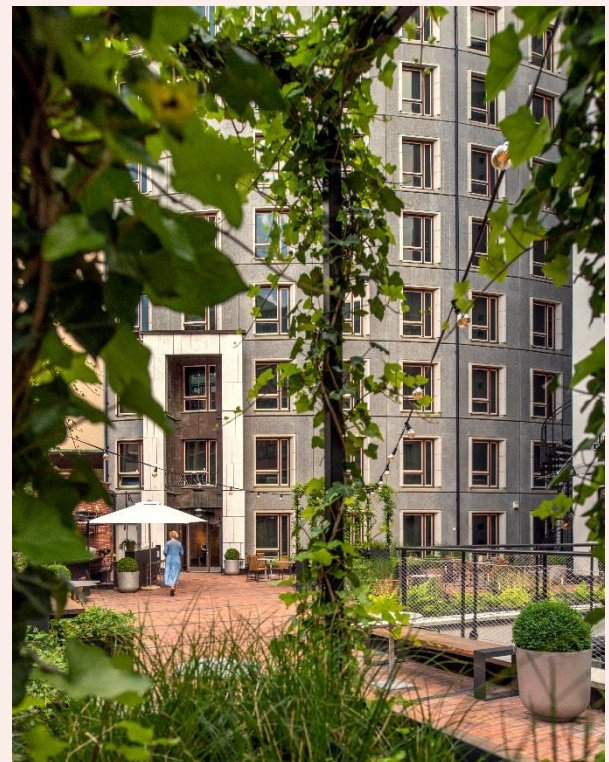
Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -178 Mkr (-210) som en konsekvens av att räntor på längre löptider under perioden sjunkit.

## SKATT

Total skattekostnad för perioden uppgick till 165 Mkr (260) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Vid tillämpning av 20,6 procents skatt uppgår total skattekostnad till 152 Mkr. Av skillnaden om 13 Mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt, avser drygt hälften skatt på ej avdragsgilla räntekostnader. Resterande del avser justering av uppskjuten skattefordran hänförlig till värdeförändringar på fastigheter.

## PERIODENS NETTORESULTAT

Periodens resultat uppgick till 573 Mkr jämfört med 954 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen beror främst på värdeförändringar från fastigheter.



Den gröna innergården i fastigheten Blåstern 14 i Stockholm

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	13	12
Fastigheter	39 387	36 131	38 310
Tillgångar med nyttjanderätt	814	774	812
Inventarier	3	5	4
Andra långfristiga fordringar	2	4	2
Summa anläggningstillgångar	40 219	36 927	39 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	311	287	237
Kassa och bank	455	542	353
Summa omsättningstillgångar	766	829	590
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 985</b>	<b>37 756</b>	<b>39 730</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	18 061	16 197	17 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 053	9 287	9 094
Övriga räntebärande skulder	8 196	7 146	8 146
Skulder avseende nyttjanderätter	805	767	804
Derivat	283	240	105
Uppskjuten skatteskuld	2 652	2 139	2 488
Avsättningar	3	5	3
Summa långfristiga skulder	20 993	19 584	20 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	1 048	938	650
Skulder avseende nyttjanderätter	9	7	8
Övriga skulder	874	1 030	945
Summa kortfristiga skulder	1 931	1 975	1 602
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 985</b>	<b>37 756</b>	<b>39 730</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	17 488	15 767	15 767
Utdelning	-	-524	-524
Periodens totalresultat	573	954	2 245
Eget kapital vid periodens utgång	18 061	16 197	17 488

# VÅRA FASTIGHETER

Kungsleden vill bidra till ett stimulerande arbetsliv och hållbara platser. Genom att utveckla och förvalta attraktiva och funktionella fastigheter skapar vi möjligheter för människor att få en bättre vardag. Vi koncentrerar oss i huvudsak på kontor i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter, och har Stockholm som vår största marknad. Då många av Kungsledens fastigheter är samlade i kluster kan vi vara med och driva utvecklingen av hela områden.

## VÅRA MARKNADER

### STOCKHOLM

**47%**  
18 446 Mkr

### VÄSTERÅS

**19%**  
7 296 Mkr

### GÖTEBORG

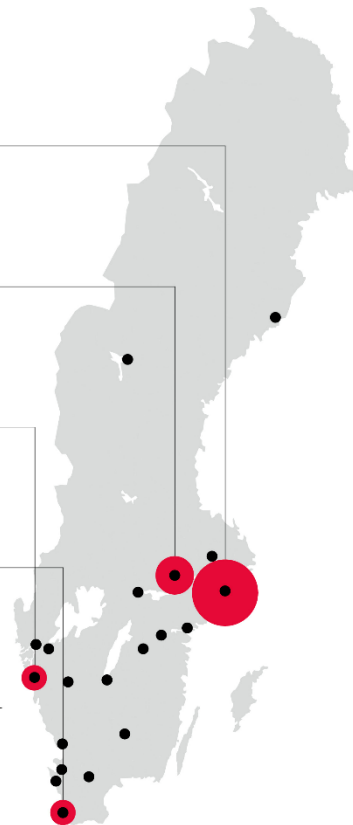
**11%**  
4 293 Mkr

### MALMÖ

**11%**  
4 429 Mkr

### REGIONSTÄDER

**12%**  
4 923 Mkr



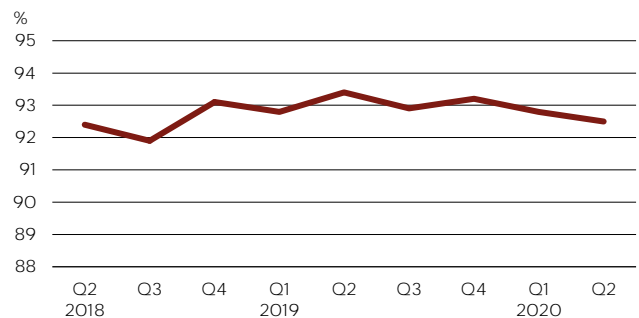
## FASTIGHETSINNEHAV

Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta tkvm	Bokfört värde	Uthyrningsgrad, %	Hysesvärde
Förvaltningsfastigheter	198	1 832	36 845	92,5	1 299
Projektfastigheter	12	169	2 542	59,6	77
<b>Totalt fastighetsinnehav</b>	<b>210</b>	<b>2 000</b>	<b>39 387</b>	<b>90,7</b>	<b>1 376</b>

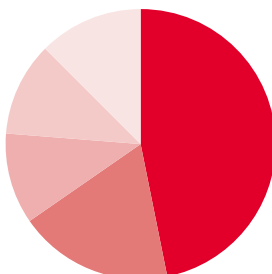
## UTHYRNINGSGRAD

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 92,5 procent jämfört med 92,8 procent vid kvartalets ingång. Uthyrningsgraden har främst påverkats av att ABB under kvartalet flyttat från lokaler i Nyköping.

## Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter per kvartal

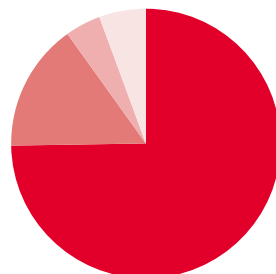


## Fastighetsvärde per geografi



- Stockholm, 47%
- Västerås, 19%
- Göteborg, 11%
- Malmö, 11%
- Regionstäderna, 12%

## Fastighetsvärde per kategori



- Kontor, 75%
- Industri/Lager, 15%
- Handel, 4%
- Övrigt, 6%



Gemensamma utrymmen i fastigheten Trekanten 5 i Danderyd



## Hyresintäkter, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2019/2020 jul-jun	2018/2019 jul-jun
Kontor	1 836	1 708
Industri/Lager	921	892
Handel	1 175	1 189
Genomsnitt	1 487	1 394

## Fastighetskostnader, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2019/2020 jul-jun			
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	260	184	190	229
Underhåll	49	33	53	43
Fastighetsskatt	104	25	81	78
Tomträttsavgälder och arrenden	0	0	0	0
Direkta fastighetskostnader	414	242	325	350
Fastighetsadministration	70	36	48	58
Summa	484	278	373	408

Kr per kvm	2018/2019 jul-jun			
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	248	176	143	215
Underhåll	41	25	56	36
Fastighetsskatt	79	19	61	58
Tomträttsavgälder och arrenden	13	2	3	8
Direkta fastighetskostnader	381	221	263	318
Fastighetsadministration	61	45	51	55
Summa	441	266	314	372

## Kungsledens kluster

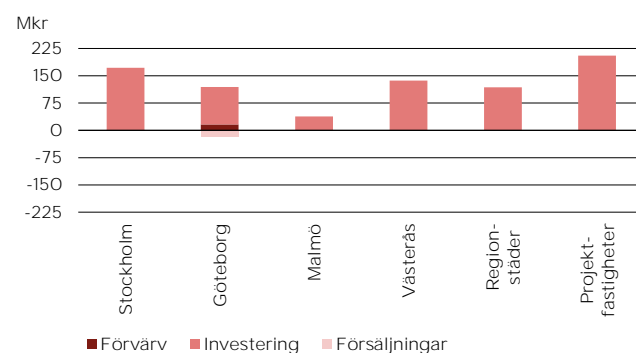
70 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde återfinns i något av våra tolv kluster.

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

## Fastighetsbeståndets utveckling jan-jun 2020

Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	34 862	3 448	38 310
Omklassificering	1 100	-1 100	-
Tillträdde förvärv	17	-	17
Investeringar	568	206	774
Frånträdde avyttringar	-17	0	-17
Orealiserade värdeförändringar	315	-11	304
Fastigheter vid periodens utgång	36 845	2 542	39 387

## Nettoinvesteringar per segment jan-jun 2020



## FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

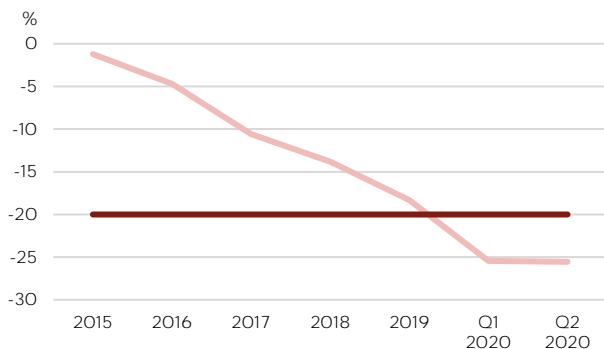
I början av januari slutfördes en bytesaffär med Göteborgs kommun där Kungsleden sålde del av Järnbrott 168:1 samtidigt som vi friköpte de tre tomträttsupplåtna fastigheterna Högsbo 11:5, Tynnered 1:13 och Rud 52:2. Därutöver tecknades i slutet av andra kvartalet avtal om försäljning av den vakanta fastigheten Fräsen 1 i Täby. Frånträde beräknas till fjärde kvartalet 2020.



Restaurang Eatery som ligger i fastigheten Stettin 6 på Gärdet i Stockholm

## ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND

Kungsledens mål har varit att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Det målet nåddes i början av 2020. Minskningen under det första halvåret i år beror främst på minskad elanvändning och kylförbrukning delvis till följd av ett fokuserat arbete med energieffektivisering.



## MÅL LEED CERTIFIERING

50%

av beståndet (baserat på bokfört värde) ska vara certifierat enligt LEED före utgången av 2020. Alla fastigheter ska vara certifierade före utgången av 2025.

38%

av fastighetsvärdet var miljöcertifierat per 30 juni 2020.



Restaurang Eatery på Gärdet, Stockholm

**INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**  
Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden en fortsatt god intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheterna. Snitthyran beräknat utifrån intjäningsförmågan uppgår till 1 460 kr per den 30 juni jämfört med 1 437 kr vid årets ingång.

I tabellerna nedan visas de förvaltningsfastigheter som ägdes vid periodens utgång samt tillhörande nyckeltal. Fastigheter som köpts men ej tillträtts ingår inte och fastigheter som sålts men ej frånträtts ingår. Tabellerna syftar till att ge en bild av förvaltningsfastigheternas del i den aktuella fastighetsportföljens underliggande intjäningsförmåga men är inte en prognos.

Jämfört med årets ingång har intjäningsförmågan avseende driftnetto ökat med 61 Mkr från 1 596 Mkr till 1 657 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter och driftnetton i jämförbart bestånd.

## Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Per geograf	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Summa förvaltnings- fastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde <sup>2</sup>
Antal fastigheter, st <sup>1</sup>	51	41	41	18	47	198	4	-
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1</sup>	508	258	223	465	377	1 832	-	-
Hyresvärde, Mkr <sup>1</sup>	947	299	295	555	409	2 505	-	-
Hyresintäkter, Mkr <sup>1</sup>	859	281	278	524	364	2 306	-	-
Driftnetto, Mkr	655	206	197	361	239	1 657	-	-
Bokfört värde, Mkr	16 988	4 177	4 268	6 894	4 518	36 845	-	-
Uthyrningsgrad, %	91,4	94,2	94,4	94,7	89,4	92,5	-	-
Överskottsgrad, %	71,5	72,7	68,4	66,3	66,3	69,3	-	-
Direktavkastning, %	3,9	4,9	4,6	5,2	5,3	4,5	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm <sup>1</sup>	1 970	1 186	1 391	1 299	1 197	1 460	-	-

Per kategori	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltnings- fastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde <sup>2</sup>
Antal fastigheter, st <sup>1</sup>	95	65	28	10	198	4	-
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1</sup>	1 040	578	131	83	1 832	-	-
Hyresvärde, Mkr <sup>1</sup>	1 751	503	147	104	2 505	-	-
Hyresintäkter, Mkr <sup>1</sup>	1 604	473	133	97	2 306	-	-
Driftnetto, Mkr	1 161	317	85	94	1 657	-	-
Bokfört värde, Mkr	27 679	5 404	1 689	2 073	36 845	-	-
Uthyrningsgrad, %	91,9	94,3	90,5	95,1	92,5	-	-
Överskottsgrad, %	70,2	66,7	64,0	72,1	69,3	-	-
Direktavkastning, %	4,2	5,9	5,0	4,6	4,5	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm <sup>1</sup>	1 811	935	1 195	1 250	1 460	-	-

1. Per balansdagen

2. Ingår ej i summan

# VÅRA KUNDER

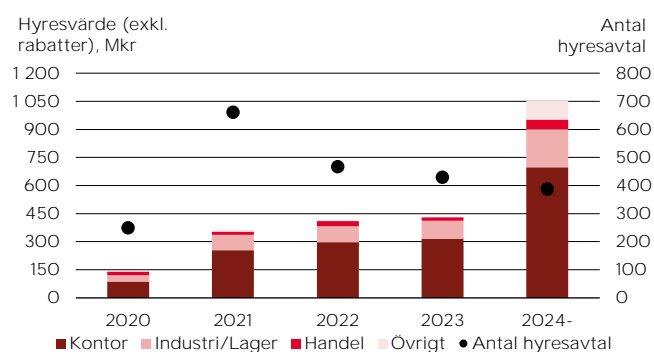
I våra 210 fastigheter spenderar tiotusentals människor sin arbetsdag. Vare sig det handlar om internationella koncerner, offentlig verksamhet, tillverkningsindustri, restauranger eller start-ups drivs vi av att stärka deras konkurrenskraft med inspirerande och hållbara arbetsmiljöer och platser. Med nyfikenhet och lyhördhet sätter vi kundens existerande och framtida behov i centrum i allt vi gör.

## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. För närvarande förfaller 10-20 procent av kontraktsporföljen varje år och kan då omförhandlas. Per den 30 juni var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,2 år (4,0).

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

### Hyresavtal förvaltningsfastigheter, förfallostruktur

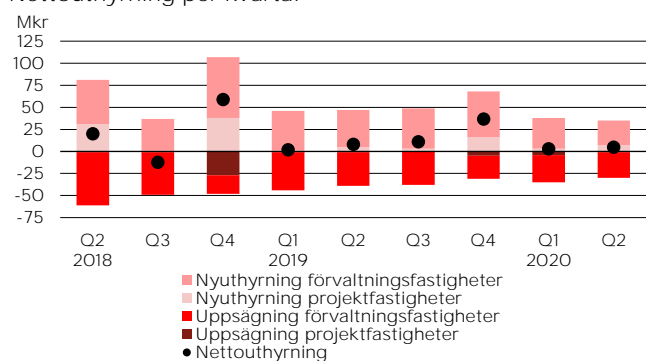


## UTHYRNING

Under första halvåret har Kungsleden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om 73 Mkr (93). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 8 Mkr (10).

Av de 132 nytecknade avtalen under perioden så är 63 stycken så kallade gröna hyresavtal som innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

### Nettouthyrning per kvartal



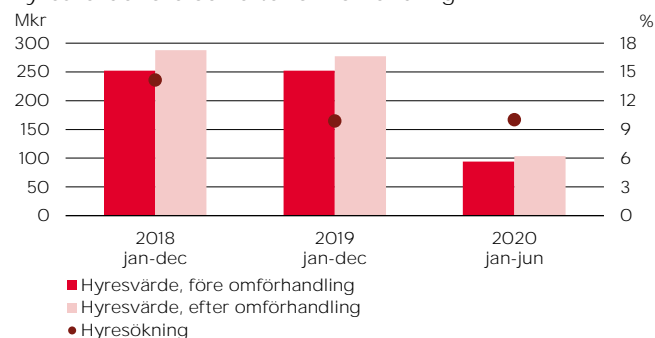
## KUNGSLEDENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	210	4,9
Försäkringskassan	53	4,6
ABB Power Grids	39	4,3
Västerås kommun	39	4,9
ICA	39	1,9
Blique	31	20,5
AFRY	28	4,2
Stockholms kommun	27	4,1
Biz Apartments	23	10,1
Tullverket	22	3,2
10 största hyresgäster	511	5,6
Övriga	1 876	3,9
Samtliga avtal	2 387	4,2

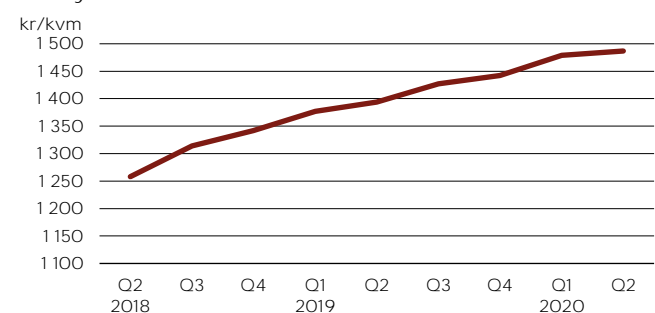
## OMFÖRHANDLING OCH SNITTHYRA

Under perioden har 57 avtal till ett hyresvärde om 94 Mkr omförhandlats. Dessa ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 10 procent (7). Av de 57 avtal som omförhandlats har 11 lett till en större uthyrd yta. Snitthyran i förvaltningsbeståndet ökade till 1 487 kr per kvm (1 394) vilket motsvarar en ökning med 7 procent jämfört med föregående år.

### Hyresvärde före och efter omförhandling



## Snitthyra



# PROJEKT OCH INVESTERINGAR

## PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är ett viktigt inslag i Kungsledens affärsmodell och ger successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. Det leder till ökade kassaflöden och värdetillväxt genom minskade vakanser, högre snitthyror och tillförande av uthyrningsbar yta. Målet är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return), på minst 9 procent eller mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost) på minst 6 procent. Per den 30 juni var sex större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 1 316 Mkr. Efter färdigställande beräknas de ombyggda fastigheterna uppvisa ett hyresvärde om 208 Mkr på helårsbasis.

## PÅGÅENDE STÖRRE PROJEKT

The Rotterdam District - Stockholm City Öst  
I fastigheten Rotterdam 1 pågår arbetet med en ny fasadutformning samt entréer för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Entréerna utmed Hangövägen i Värtahamnen och den befintliga restaurangen byggs om för att göra bottenvåningen mer välkomnande och öppen för allmänheten. Som ett led i satsningen att utveckla konceptet The Rotterdam District har Kungsleden beslutat att flytta sitt huvudkontor till fastigheten och ett 10-årigt grönt hyresavtal omfattande 1 400 kvadratmeter har tecknats. Lokalerna ska anpassas till ett innovativt showroom som ska inspirera kunder, investerare, medarbetare och besökare. Lokalerna beräknas tillträdas under andra kvartalet 2021. Uthyrning av kvarvarande

vakanser pågår och diskussioner förs med ett flertal intressenter. Investeringen i fastigheten är beräknad till 225 Mkr.

Stettin 6 - Stockholm City Öst  
Stettin 6 är en kontorsfastighet i Värtahamnen som erbjuder moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. Den del av projektet som avser modernisering av fasader, entréer, utomhusmiljön, innergårdar samt hyresgäst Anpassning åt restaurangoperatören Eatery är färdigställd. Eatery öppnade i maj och verksamheten har gått över förväntan med tanke på rådande restriktioner. Hyresgäst Anpassning pågår åt Statens Musikverk som har tecknat ett 12-årigt avtal om cirka 2 900 kvadratmeter. Uthyrning av resterande ytor pågår och diskussioner förs med ett flertal intressenter. Investeringen i fastigheten är beräknad till 230 Mkr.

Eden by Kungsleden i Hyllie - Malmö  
Projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt som benämns som en Symbiotic Building, Kungsledens eget koncept med fokus på hälsa, service, teknik och natur. Byggnaden kommer att certifieras enligt både LEED och WELL Building Standard, som är den första internationella byggstandard med fokus på människors välbefinnande i arbetslivet. Projektet omfattar cirka 7 900 kvadratmeter kontor. Produktion och uthyrning pågår enligt plan. Kungsledens investering i Eden uppskattas till 384 Mkr inklusive markförvärv.

## Investeringsprogram

Mkr	UTFALL				PLAN	
	2017	2018	2019	2020 jan-jun	2020	2021-2023
Utvecklingsprojekt	312	578	598	324	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	499	596	799	389	700	2 100
Underhållsinvesteringar	114	126	112	61	100	300
<b>Totala investeringar</b>	<b>925</b>	<b>1 300</b>	<b>1 509</b>	<b>774</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
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2021	21 300	61	76	1 045	225	84
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	57	77	1 252	230	96
Eden by Kungsleden <sup>1</sup>	Kontor	Malmö	2021	7 900	25	54	138	384	88
Oxel - del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2021	6 000	12	27	78	91 <sup>2</sup>	53
Taktipinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	270	136	51
Finnslätten 1 - del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	13	173	250 <sup>2</sup>	71
<b>Summa</b>				<b>97 200</b>	<b>208</b>		<b>2 955</b>	<b>1 316</b>	<b>443</b>

1. Nybyggnation

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

**Oxel - Norrköping**

Oxelbergen är ett kvarter som ligger några minuters promenad från Norrköpings stadskärna med närhet till både grönska och bra kommunikationer. Kvarteret består av totalt 25 000 kvadratmeter där Kungsleden för närvarande moderniserar och förädlar en byggnad om 6 000 kvadratmeter. De gemensamma ytorna samt fasad- och entrémoderniseringen är klar och de första hyresgästerna har tillträtt sina förhyrningar. Investeringsvolymen bedöms till 91 Mkr och resterande hyresgästpassningar genomförs och tillträds i takt med att ytorna hyrs ut.

**Taktipinnen 1 - Norrköping**

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler. Den totala investeringen är beräknad till 136 Mkr och förväntas vara genomförd till 2022. Projektet pågår enligt plan och i juni färdigställdes det nya entréhuset.

**Finnslätten 1 - Västerås**

I byggnad 357 på Finnslätten pågår ett moderniseringsprojekt. Byggnaden omfattar 21 000 kvadratmeter som ska anpassas till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka serviceutbudet på Finnslätten. ABB har under andra kvartalet flyttat sin kontorsverksamhet till nya och moderniserade ytor som integrerats med deras produktions- och lagerlokaler i byggnad 358. Lokalanpassning till Scandinavian Gene Synthesis AB (SGS DNA) och uthyrning av resterande ytor pågår. Den totala investeringsvolymen bedöms till 250 Mkr och projektet genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

**AVSLUTADE PROJEKT**

Investeringarna i fastigheterna Blästern 14, Mimer 5 samt Karlslund 5:2 är nu avslutade. Projekten har varit framgångsrika och visar på en hög lönsamhet. Den totala investeringen för de tre projekten blev 879 Mkr och projektvinsten totalt 415 Mkr.

**STÖRRE AVSLUTADE PROJEKT**

Fastighetsbeteckning	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Investering, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Projektvinst, Mkr	Utfall IRR, %
Blästern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	17 200	595	62	327	11
B26 - del av Mimer 5	Kontor	Västerås	4 600	147	12	27	9
Karlslund 5:2 - del av	Samhällsfastighet	Östersund	2 700	137	11	61	9
<b>Summa</b>			<b>24 500</b>	<b>879</b>	<b>85</b>	<b>415</b>	

**BYGGRÄTTER**

BTA, kvm	Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt
Befintliga byggrätter	3 000	19 000	37 000	59 000	-	3 000	4 000	7 000
Pågående detaljplaner	15 000	43 500	23 000	81 500	50 000	33 000	90 000	173 000
Förstudier	51 500	82 500	134 000	268 000	34 500	37 000	14 000	85 500
Övrig potential	104 000	-	15 000	119 000	3 000	11 000	5 000	19 000
<b>Summa</b>	<b>173 500</b>	<b>145 000</b>	<b>209 000</b>	<b>527 500</b>	<b>87 500</b>	<b>84 000</b>	<b>113 000</b>	<b>284 500</b>

**KOMMANDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER**

Kungsledens totala pipe-line av kommersiella projektinvesteringar uppskattas till cirka 12 Mdkr. I Kista pågår uthyrning av fastigheten Borgarfjord 5 under namnet a:place. Projektet omfattar cirka 10 000 kvadratmeter kontor som ska utvecklas till nya flexibla kontorsytor med tillhörande takterrass och service. I fastigheten Ribban 5 i centrala Nyköping planeras större investeringar av befintliga och kommande vakanser. I de befintliga fastigheterna Gladan 5-7 pågår planeringen för ett kommande större investeringsprojekt. En detaljplaneändring krävs för planerade verksamheter samt om- och påbyggnad. Detaljplaneändringen beräknas starta under 2020. I Finnslätten pågår ett planprogram som beräknas vara färdigt under hösten 2020. Därefter kan det nya detaljplanearbetet påbörjas för att möjliggöra tillskapande av nya kontor, verkstäder/lager, boende och undervisning. I Kungsledens Västbergakluster erhöles under kvartalet en markanvisning som efter genomförd detaljplan kommer möjliggöra en projektinvestering omfattande 22 000 kvadratmeter kontor/hotell.

För att kunna genomföra beslutat investeringsprogram krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projekt. Som en del av detta utvecklas nya byggrätter med fokus på kommersiella ändamål både inom det befintliga beståndet och genom nya markanvisningar. I dagsläget pågår detaljplaneprocesser i sju fastigheter som tillsammans utgör cirka 81 500 kvadratmeter kommersiella byggrätter och cirka 173 000 kvadratmeter bostadsbyggrätter. Befintliga kommersiella byggrätter uppskattas till 59 000 kvadratmeter.

# FINANSIERING

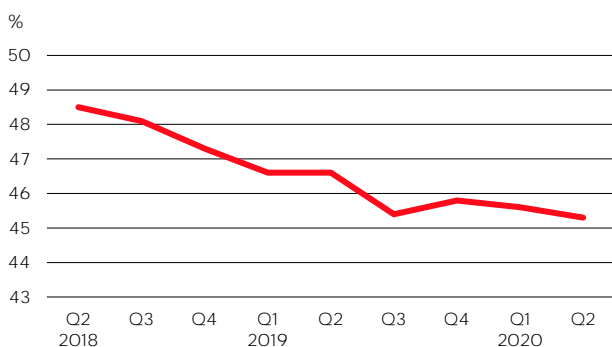
Kungsleden har en stark finansiell position med en låg belåningsgrad, god likviditetsberedskap och ett stabilt kassaflöde som resulterat i en hög räntetäckningsgrad.

## MOODY'S BEKRÄFTAR INVESTMENT GRADE RATING

Som en kvittens på Kungsledens goda finansiella ställning höjdes kreditbetyget till Investment Grade (Baa3) med stabila utsikter av Moody's under andra halvåret 2019. Ratingen bekräftades av Moody's i juni och en ny Credit Opinion på Kungsleden publicerades. Moody's framhäver i sin översyn Kungsledens kvalitativa och väldiversifierade fastighetportfölj med fokus på främst kontor i Sveriges tillväxtmarknader samt en fortsatt förbättrad belåningsgrad, god likviditetsberedskap med låg andel kortfristiga låneförfall, en stark räntetäckningsgrad och en minskad andel säkerställd skuld. Moody's senaste publikation av Kungsleden finns att ladda ner på Kungsledens webbplats: <https://www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/>

## BELÅNINGSGRAD

Kungsleden har som riktlinje att belåningsgraden inte ska överstiga 50 procent. Under första halvåret har nettoskulden ökat med 307 Mkr och fastighetsvärdet med 1 077 Mkr. Belåningsgraden sjönk därmed till 45,3 procent jämfört med 45,8 vid årets ingång.



## LIKVIDITETSSTÄLLNING OCH UPPLÅNINGSAKTIVITETER UNDER ANDRA KVARTALET

Kungsleden har inga obligations- eller banklåneförfall under 2020. Samtidigt har vi kassa och tillgängliga kreditfaciliteter för att kunna hantera samtliga återstående förfall på kapitalmarknaden under hela 2021.

Trots en begränsad aktivitet i den nordiska kapitalmarknaden från mitten av det första kvartalet såg vi under juni månad ett ökat intresse från kreditinvestorer att låna ut till emittenter med god kreditvärdighet. Kungsleden har dragit nytta av det förbättrade sentimentet och emitterade under juni en obligation om 300 Mkr med 5-årig löptid. Genom emissionen etablerade Kungsleden en ny lägre prispunkt i marknaden jämfört med den prissättning som rådde sedan utgången av det första kvartalet. Emissionen bidrar till att ytterligare förbättra Kungsledens redan goda likviditetsställning. Totalt finns utnyttjad kreditfacilitet i svenska banker om 2 100 Mkr efter avdrag för utestående certifikat samt en

utgående kassabehållning om 455 Mkr. Därutöver finns en checkkredit om 250 Mkr med syfte att hantera tillfälliga betalningsfluktuationer. Faciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.

Under maj månad beslutade styrelsen att uppdatera Kungsledens prospekt för MTN-programmet och utökade i samband med uppdatering ramen från 8 000 Mkr till 12 000 Mkr. Det uppdaterade prospektet finns tillgängligt på Kungsledens webbplats. Vid periodens utgång har Kungsleden 7 600 Mkr i utestående obligationer inom ramen om 12 000 Mkr för MTN-programmet. Härav utgör gröna obligationer 4 300 Mkr.

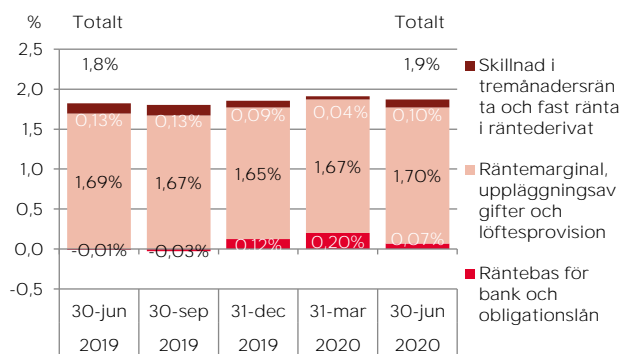
## KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Finansnettot är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i den underliggande marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välvägd kapital- och räntebindning med syfte att långsiktigt uppnå ett stabilt och kostnadseffektivt finansnetto. Den genomsnittliga finansieringskostnaden har under de senaste åren reducerats genom omförhandling av lån till bättre marginalvillkor och omstrukturering av räntebindningen. Snitträntan var vid periodens utgång oförändrad med 1,9 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 4,1 år (5,2). Under det första halvåret har andelen kortfristig upplåning minskat ytterligare. Under resterande delen av 2020 förfaller endast 500 i certifikat vilka fullt ut täcks av utnyttjade kreditlöften från bank.

Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy. För att dra nytta av fortsatt sjunkande räntor på längre löptider upptogs under det första kvartalet ny räntebindning på 5 års löptid med 500 Mkr i nominellt. Ny räntebindning har bidragit till att den genomsnittliga räntebindningstiden endast minskat marginellt sedan årsskiftet och uppgår till 3,4 år (3,2) utan att finansieringskostnaderna påverkats. Räntetäckningsgraden var fortsatt hög om 4,5 ggr (4,6).

## Snittränta



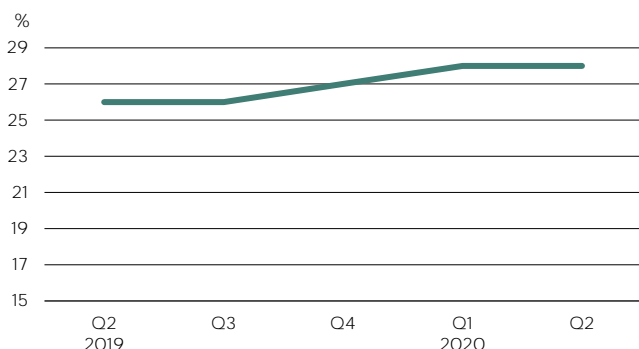
## GRÖN FINANSIERING

Totalt har gröna obligationer om 4 300 Mkr emitterats. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i det gröna ramverket. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas.

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

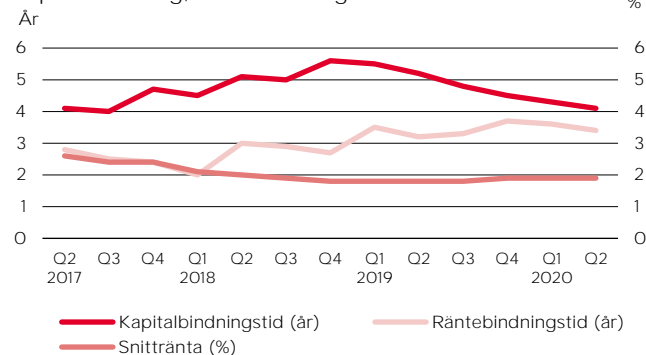
Kungsledens gröna ramverk finns tillgängligt på [www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/](http://www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/). Där återfinns även brev till investerare i Kungsledens gröna obligationer med återrapportering och redogörelse av hur medel från gröna obligationer använts. En ny investerarrapport avseende 2019 publicerades under mars månad och kan läsas på: [www.kungsleden.se/globalassets/dokument/kapitalmarknadsprodukter-prospekt-m.m/investerarrapport-2019.pdf](http://www.kungsleden.se/globalassets/dokument/kapitalmarknadsprodukter-prospekt-m.m/investerarrapport-2019.pdf) Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Green Bond List, ett marknadssegment för gröna obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen. Kungsleden har även upptagit ett grönt banklån om 0,9 Mdkr som säkerställs med direkt pant i den LEED Gold certifierade fastigheten Färöarna 3.

## Andel grön finansiering

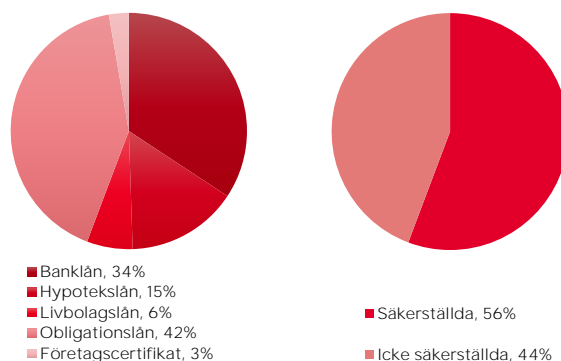


Intresset från investerare att placera i gröna obligationer är fortsatt stort och att emittera gröna obligationer är ett naturligt steg i Kungsledens hållbarhetsarbete. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med grön upplåning. Andelen grön upplåning utgör vid periodens utgång 28 procent (26) av den totala låneportföljen.

## Kapitalbindning, räntebindning och snittränta



## Låneportfölj samt säkerställda och icke säkerställda skulder 30 juni 2020



## Förfallostruktur krediter och räntederivat

Per 30 juni 2020 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2020	498	-	250	748	-	-	-
2021	-	2 400	-	2 400	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	0,3
2023	1 368	1 100	2 600 <sup>1</sup>	5 068	-	-	-
2024	2 440	1 000	-	3 440	1 450	-	0,6
2025	2 466	300	-	2 766	1 500	-	0,6
2026	630	300	-	930	-300 <sup>4</sup>	2 000 <sup>3</sup>	1,2
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	3 000 <sup>2</sup>	0,7
2029	1 701	-	-	1 701	-	-	-
Summa	10 698	7 600	2 850	21 148	4 650	5 000	-

1. Varav 498 Mkr avser backup för emitterade certifikat

2. Startar i januari 2021

3. Startar i juni och december 2022

4. Erhållarswap

# KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid andra kvartalets utgång uppgick till 15,2 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 98,40 kronor och vid andra kvartalets utgång 69,40 kronor. Lägsta stängningskurs för året noterades den 18 mars och var 59,75 kronor. Den högsta stängningskursen noterades den 19 februari och uppgick till 112,30 kronor.

## AKTIEKAPITAL

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har varit oförändrat under perioden och uppgår till 91 001 376 kronor. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Kungsledens styrelse och ledning äger totalt 2 766 996 aktier vilket motsvarar 1,3 procent av kapitalet.

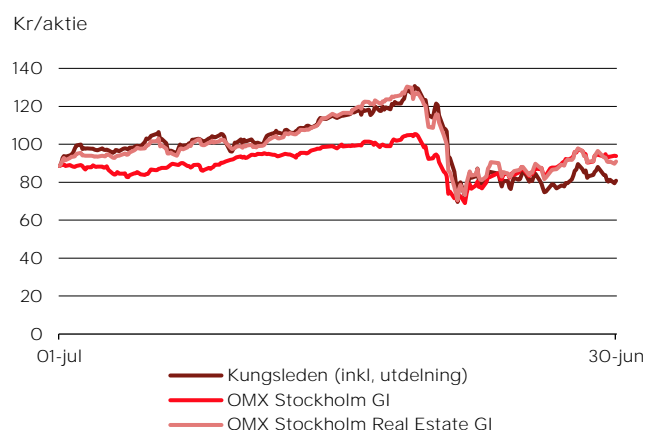
## UTDELNING

Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2019 ökade förvaltningsresultatet med 5 procent. Styrelsen beslutade i april att dra tillbaka sitt tidigare förslag till årsstämman gällande utdelning om 2,60 kronor per aktie. Kungsleden har en stark finansiell ställning med god tillgång till likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter. Mot bakgrund av den osäkerhet som råder i marknaden med anledning av Covid-19, beslutade styrelsen inför årsstämman i april att avvakta med nytt utdelningsförslag tills konsekvenserna bättre kan överblickas.

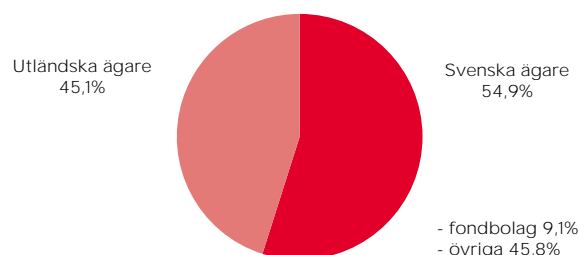
## Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Betald utdelning, kr	1,80	2,35
Aktiens totalavkastning, %	-7,0	60,2
Aktiens direktavkastning, %	-	-
Förvaltningsresultat, kr	5,58	5,43
Periodens resultat, kr	8,53	10,28
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,37	5,37
	2020-06-30	2019-12-31
EPRA NDV, kr	82,70	80,07
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	96,13	91,94
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	94,18	90,10
Eget kapital, kr	82,70	80,07
Börskurs, kr	69,40	98,40

## Aktiens totalavkastning, 1 juli 2019 – 30 juni 2020



## Ägarstruktur per den 31 maj 2020



## Aktieägare per den 31 maj 2020

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 637 781	14,5
BlackRock	10 412 767	4,8
APG Asset Management	7 981 000	3,7
Vanguard	6 827 506	3,1
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Handelsbanken Fonder	6 673 778	3,1
Norges Bank	5 823 798	2,7
BMO Global Asset Management	5 264 398	2,4
Nordea Fonder	3 140 332	1,4
Dimensional Fund Advisors	2 598 856	1,2
10 största ägarna	87 111 013	39,9
Utländska aktieägare, övriga	56 501 941	25,9
Svenska aktieägare, övriga	74 790 348	34,2
<b>Totalt</b>	<b>218 403 302</b>	<b>100,0</b>



## KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
<b>RÖRELSEN</b>					
Förvaltningsresultat	611	579	301	312	1 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	6	26	20	3
Betald skatt	0	0	1	0	-3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	634	586	328	332	1 186
Förändringar i rörelsekapital	-35	-143	-25	-176	72
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	600	443	303	156	1 257
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i befintliga fastigheter	-774	-675	-415	-361	-1 509
Förvärv av fastigheter	-17	-608	0	0	-1 080
Försäljning av fastigheter	16	677	0	0	724
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-2	-4	-1	-2	-5
Finansiella tillgångar, netto	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-775	-610	-415	-363	-1 870
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utdelning	-131	-251	0	-131	-513
Amortering av lån	-591	-4 020	-320	-120	-6 602
Upptagna lån	999	4 509	399	600	7 609
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	277	238	79	349	495
Periodens kassaflöde	102	71	-34	142	-118
Likvida medel vid periodens början	353	471	489	400	471
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	455	542	455	542	353

### KASSAFLÖDET OCH BELÅNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital uppgick för kvartalet till 600 Mkr.

I befintliga fastigheter och projekt har investerats 774 Mkr. Under första kvartalet slutfördes en bytesaffär med Göteborgs kommun där Kungsleden betalade 17 Mkr för förvärvet i transaktionen och erhöll, efter avdrag för transaktionskostnader, en likvid om 16 Mkr för avyttringen i transaktionen.

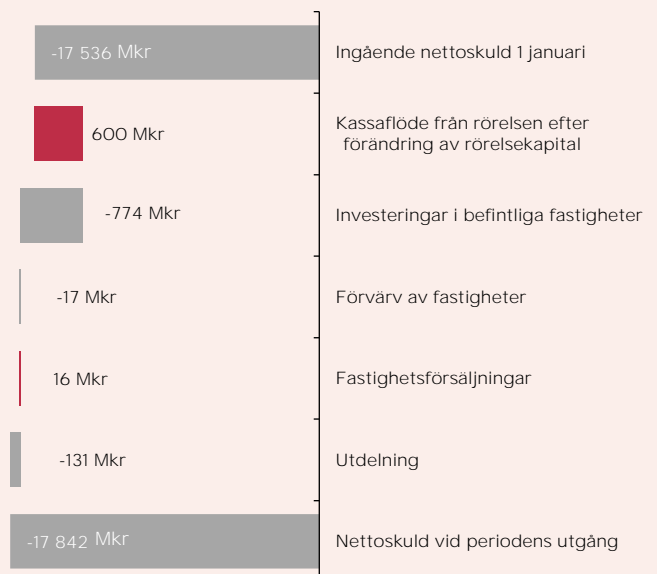
Utdelning till aktieägarna erlades under första kvartalet med 131 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2018.

Skulderna har ökat med 409 Mkr. Då medel i kassa och bank ökade med 102 Mkr steg nettoskulden med 307 Mkr.

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

De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 807 Mkr (1 954) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

### Förändring av nettoskuldsättning januari-juni 2020



## SEGMENTSINFORMATION

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
Driftnetto	330	103	97	183	118	23	-	854
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-53	-53
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-189	-189
Förvaltningsresultat	330	103	97	183	118	23	-242	611
Värdeförändringar								
Fastigheter	235	18	-17	117	-38	-12	-	303
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-178	-178
Resultat före skatt	565	121	80	300	80	11	-420	737
Skatt	-	-	-	-	-	-	-165	-165
Periodens resultat	565	121	80	300	80	11	-585	573
Bokfört värde fastigheter	16 988	4 177	4 268	6 894	4 518	2 542	-	39 387

JAN-JUN 2019<sup>1</sup>

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	421	137	142	267	178	47	-	1 192
Fastighetskostnader	-118	-38	-38	-101	-66	-24	-	-385
Driftnetto	303	99	104	166	112	23	-	807
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-53	-53
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-174	-174
Förvaltningsresultat	303	99	104	166	112	23	-227	579
Värdeförändringar								
Fastigheter	294	133	47	222	64	84	-	844
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-210	-210
Resultat före skatt	597	232	151	388	176	107	-437	1 214
Skatt	-	-	-	-	-	-	-260	-260
Periodens resultat	597	232	151	388	176	107	-697	954
Bokfört värde fastigheter	14 610	3 956	4 168	6 114	4 230	3 053	-	36 131

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

## NYCKELTAL

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Direktavkastning, %	4,4	4,6	4,4	4,7	4,5
Uthyrningsgrad, %	90,7	91,8	90,7	91,8	91,5
Överskottsgrad, %	68,4	67,9	69,3	70,2	68,2
<b>Utfall förvaltningsfastigheter</b>					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,6	4,8	4,5	4,9	4,8
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,5	93,4	92,5	93,4	93,2
EPRA Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,5	6,6	7,5	6,6	6,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	69,1	68,7	70,0	70,5	68,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	68,9	67,9	70,1	69,7	69,0
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	1 487	1 394	-	-	1 442
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	408	372	-	-	392
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	4,1	3,9	4,3	4,1
Avkastning på eget kapital, %	10,8	11,7	5,2	10,5	13,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,6	4,3	4,9	4,6
Soliditet, %	44,1	42,9	-	-	44,0
Belåningsgrad, %	45,3	46,6	-	-	45,8
<b>Data per aktie</b>					
Betald utdelning, kr	-	-	-	-	2,35
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-	60,2
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat, kr	2,80	2,65	1,38	1,43	5,43
Periodens resultat, kr	2,62	4,37	1,07	1,96	10,28
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	2,90	2,68	1,49	1,52	5,43
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	2,65	2,65	1,31	1,48	5,37
EPRA NDV, kr	82,70	74,16	-	-	80,07
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr <sup>2</sup>	96,13	85,05	-	-	91,94
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr <sup>2</sup>	94,18	83,89	-	-	90,10
Eget kapital, kr	82,70	74,16	-	-	80,07
Utestående aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302

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

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

### NYCKELTAL PER SEGMENT

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Summa
<b>Per 30 juni 2020</b>							
Antal fastigheter, st	51	41	41	18	47	12	210
Uthyrningsbar yta, tkvm	508	258	223	465	377	169	2 000
Bokfört värde, Mkr	16 988	4 177	4 268	6 894	4 518	2 542	39 387
Uthyrningsgrad, %	91,4	94,2	94,4	94,7	89,4	59,6	90,7
<b>jan-jun 2020</b>							
Hysesvärde, Mkr	505	150	152	289	202	77	1 376
Hysesintäkter, Mkr	462	141	143	275	183	46	1 249
Driftnetto, Mkr	330	103	97	183	119	22	854
Överskottsgrad, %	71,5	73,0	67,9	66,6	64,8	48,6	68,4
Direktavkastning, %	3,9	5,0	4,6	5,4	5,3	1,8	4,4
Nyuthyrning, Mkr	19	8	5	9	22	10	73
Nettouthyrning, Mkr	-16	4	-3	7	10	6	8
Investeringar, Mkr	172	103	38	136	118	206	774
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	235	18	-17	117	-38	-11	304

## KVARTALSÖVERSIKT

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2020	2019			2018			
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Intäkter	627	638	613	618	604	589	607	594
Driftnetto	427	427	419	424	423	384	412	424
Försäljnings- och administrationskostnader	-28	-25	-35	-20	-25	-28	-21	-19
Finansnetto	-98	-92	-87	-94	-86	-88	-87	-89
Förvaltningsresultat	301	310	296	310	312	267	303	316
Resultat från försäljning	0	-1	0	-2	3	-7	-19	-1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	60	243	496	418	352	496	331	302
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-57	-121	200	-65	-118	-91	-55	48
Resultat före skatt	305	432	992	661	549	665	560	666
Skatt	-71	-94	-222	-140	-121	-139	-167	-169
Periodens resultat	234	338	770	521	428	526	393	497

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2020	2019			2018			
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	12	12	12	13	13	12	11	9
Fastigheter	39 387	38 912	38 310	36 833	36 131	35 418	34 697	34 012
Tillgångar med nyttjanderätt	814	815	812	773	774	776	-	-
Inventarier	3	4	4	4	5	5	5	6
Andra långfristiga fordringar	2	2	2	4	4	4	4	12
Summa anläggningstillgångar	40 219	39 745	39 140	37 628	36 927	36 216	34 718	34 040
Omsättningstillgångar								
Kortfristiga fordringar	311	331	237	404	287	302	201	205
Derivat	-	-	-	-	-	-	4	24
Kassa och bank	455	489	353	548	542	400	471	554
Summa omsättningstillgångar	766	820	590	952	829	702	677	784
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 985</b>	<b>40 565</b>	<b>39 730</b>	<b>38 579</b>	<b>37 756</b>	<b>36 918</b>	<b>35 394</b>	<b>34 823</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital	18 061	17 826	17 488	16 718	16 197	16 293	15 767	15 375
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 053	9 373	9 094	9 114	9 287	9 307	9 204	9 226
Obligationslån (ej säkerställt)	7 600	7 300	7 000	6 600	6 488	5 988	6 082	6 082
Övrig upplåning	1 644	1 545	1 796	1 546	1 596	1 596	1 596	1 596
Summa räntebärande skulder	18 298	18 219	17 889	17 260	17 371	16 891	16 882	16 904
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	3	3	3	5	5	5	5	12
Uppskjuten skatteskuld	2 652	2 581	2 488	2 277	2 139	2 018	1 892	1 721
Leasingskulder	814	815	812	773	774	776	-	-
Derivat	283	226	105	305	240	122	34	-
Övriga ej räntebärande skulder	874	894	945	1 242	1 030	813	814	810
Summa ej räntebärande skulder	4 626	4 520	4 353	4 602	4 188	3 734	2 745	2 543
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 985</b>	<b>40 565</b>	<b>39 730</b>	<b>38 579</b>	<b>37 756</b>	<b>36 918</b>	<b>35 394</b>	<b>34 823</b>

# MODERBOLAGET

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0
Administrationskostnader	-19	-17	-11	-7	-31
Rörelseresultat	-19	-17	-11	-7	-31
Resultat från finansiella poster	55	-195	59	-95	241
Resultat före skatt	36	-212	48	-102	210
Skatt på periodens resultat	-7	-52	-9	-75	-5
Periodens resultat	28	-264	38	-177	205

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	2 520	3 028	2 572
Fordringar hos koncernföretag	15 823	19 374	15 558
Övriga fordringar	196	208	204
Likvida medel	452	541	350
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 991</b>	<b>23 151</b>	<b>18 684</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 944	7 446	7 916
Långfristiga skulder	7 335	6 242	7 107
Skulder till koncernföretag	2 629	8 049	2 837
Övriga skulder	1 083	1 414	824
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 991</b>	<b>23 151</b>	<b>18 684</b>

## ÖVRIG INFORMATION

### ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 128 st (111).

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2019 på sidorna 72-76. Utöver dessa har det tillkommit risker kopplade till Covid-19. För information avseende vår syn på Covid-19 och dess eventuella påverkan på Kungsleden, se sid 2-3.

### FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna rapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

### ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

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

## 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 fastighets-

värdena. 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.

### NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

För koncernen och moderbolaget har samma

redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats

som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 8 juli 2020

Charlotte Axelsson  
Styrelseordförande

Ingall 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 8 juli 2020 kl 07.00 CET.

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

## DEFINITIONER

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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

#### Utfall

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

#### Utfall per segment

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

#### Intjäningsförmåga

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

#### EPRA vakansgrad

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

Fastighetskostnad, kr per kvm  
Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd  
Återstående kontraktsvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

#### Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresintäkter kr per kvm samt snitthyra  
Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

#### Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

#### Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

#### Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

#### Nettouthyrning

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

#### Uthyrningsbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

#### Uthyrningsgrad

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

#### Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

#### Overskottsgrad

Driftnettot i förhållande till hyresintäkter.

#### Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

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

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

#### Belåningsgrad

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

#### Räntekostnader

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex 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. Motsvarar tidigare EPRA NAV.

**EPRA NTA (aktuellt substansvärde) per aktie**  
Redovisat eget kapital efter återläggning av bokförd tillgång/skuld avseende räntederivat, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Ersätter tidigare EPRA NNAV.

**EPRA NDV 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 standards avseende den finansiella rapporteringen.

##### Fastighetskostnader

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

##### Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

##### Kategori

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

##### Kluster

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

##### Kontraktsvärde

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

##### Projektfastigheter

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

##### Segment

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

##### Snittranta

Snittranta 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 lopande samt planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även kostnadsförda hyresgäst Anpassningar ingår här.

##### ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 21.

# FINANSIELL KALENDER, KONTAKTUPPGIFTER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

## KALENDARIUM

Delårsrapport  
jan-sep 2020  
21 oktober 2020

Bokslutskommuniké  
jan-dec 2020  
11 februari 2021

Presentation av delårsrapport  
Kungsleden presenterar bokslutet för  
investerarare, kapitalförvaltare, analytiker och  
media den 8 juli 2020 kl 08.45.

Presentationen är på engelska och sker via  
telefonkonferens och audiosändning på:  
<https://www.kungsleden.se/investerare/kalender/2020/kungsleden-presenterar-andra-kvartalet-2020/>

Telefonnummer till konferensen:  
SE: +46 8 505 58 375  
UK: +44 333 300 92 63  
US: +1 83 324 984 03

Efter presentationen kommer en inspelad  
version av sändningen finnas tillgänglig på:  
<https://www.kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

Rapporten finns också tillgänglig på:  
<https://kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

## KONTAKT

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

KUNGSLEDEN AB (PUBL)  
Org. nr. 556545-1217  
Säte Stockholm

Biljana Pehrsson  
verkställande direktör  
08-503 052 04

Ylva Sarby Westman  
vice vd, ekonomi-/finansdirektör  
08-503 052 27

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

Följ oss även på:

