

Kungsleden

**Delårsrapport
januari–september 2021**

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 30 september 2021 ägde vi 207 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 43 182 Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER

- Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 1 004 Mkr (940). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter, minskade försäljnings- och administrationskostnader samt förbättrat finansnetto.
- Nyuthyrningen uppgick till 165 Mkr (101) och nettouthyrningen till 33 Mkr (12).
- 73 hyresavtal (81) med ett totalt hyresvärde om 190 Mkr (182) omförhandlades under perioden. Hyresökningen i de omförhandlade hyresavtalen uppgick i genomsnitt till 8 procent (15).
- Efter investeringar om 869 Mkr samt positiva realiserade värdeförändringar om 1 693 Mkr, vilket motsvarar 4,2 procent, uppgick fastighetsvärdet vid periodens utgång till 43 182 Mkr jämfört med 40 718 Mkr vid årets ingång.
- Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, ökade till 109,10 kr per aktie (98,45).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet har Castellum lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga utestående aktier. Styrelsen för Kungsleden rekommenderar enhälligt aktieägarna i Kungsleden att acceptera Castellums offentliga uppköpserbjudande.
- Ett kreditlöfte på totalt 2,9 Mdkr har förlängts och utökats. Kreditlöftet är hållbarhetslänkat och Sveriges första med både ett mål för ökad mångfald i organisationen samt mål om att reducera energianvändningen och CO₂-utsläppen i fastighetsbeståndet till 2025 med minst 25 procent jämfört med 2020.
- Flera större uthyrningar och omförhandlingar har gjorts under kvartalet. På Finnsletten i Västerås har ett 15-årigt hyresavtal tecknats med Northvolt om cirka 15 000 kvm. I Alingsås har hyresavtal med ABB och NKT förlängts samt utökats där ett nytt lager samt en logistikhall kommer att byggas om totalt cirka 20 000 kvm och ett årligt hyresvärde om 27 Mkr. I Malmö etablerar företaget Malmö Padel en ny anläggning om 4 000 kvm med en årshyra om cirka 4 Mkr.
- Kontorsprojektet a:place startar i Kista efter uthyrningar till Quick Office och Infor som gör att fastigheten Borgarfjord 5 nu är uthyrd till 40 procent. Fastigheten kommer att utvecklas till en toppmodern kontorsbyggnad med fullservice.

Nyckeltal	2021	2020	2021	2020	2020
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	jan-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	43 182	39 872	43 182	39 872	40 718
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,5	4,7	4,6	4,7	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,7	93,1	92,7	93,1	92,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	71,3	70,5	73,7	73,2	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	70,4	70,4	72,8	73,6	70,4
Avkastning på eget kapital, %	15,5	9,8	12,0	8,5	9,1
Belåningsgrad, %	43,8	45,0	-	-	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,5	4,9	4,5	4,5
Periodens resultat, kr per aktie	10,68	4,39	2,74	1,77	7,50
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie	109,10	98,45	109,10	98,45	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr per aktie	106,02	96,34	106,02	96,34	97,13

VD-ORD

Kungsledens förvaltningsresultat ökar med 7 procent

Kungsleden levererar ett allt starkare förvaltningsresultat. Högre hyresintäkter tack vare positiv nettouthyrning sedan 2018 och flera omförhandlingar till högre hyra ihop med lägre finans- och administrationskostnader bidrar till att förvaltningsresultatet ökar med 7 procent till 1 004 Mkr för årets första nio månader.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige i år väntas bli den starkaste på flera decennier. Det skapar en god efterfrågan på kommersiella lokaler i våra huvudmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Transaktionsmarknaden fortsätter att vara rekordstark. Vi ser goda utsikter framåt.

HÅLLBARA HYRESAVTAL OCH STIGANDE UTHYRNINGSGRAD

För årets första nio månader har vi tecknat 226 nya hyresavtal till ett hyresvärde om 165 Mkr. Netto-uthyrningen uppgick till 33 Mkr. Jag är extra stolt över att vi har fått förtroendet från en av våra största kunder Northvolt om att ingå ett 15-årigt hyresavtal med nytt kontor på Finnslätten, Västerås. Här ska vi bygga en klimatsmart kontorsbyggnad med trästomme med nära noll i koldioxidavtryck.

En annan uthyrning med hållbarhet i fokus är vårt första hyresavtal enligt konceptet "Klimatsmart lokal", som vi har tecknat med Smart Psykiatri i Danderyd. Det egenutvecklade konceptet "Klimatsmart lokal" bygger på en cirkulär affärsmodell. Det handlar om återbruk och klimatsmarta materialval samt att matcha rätt hyresgäst till rätt lokal för att minimera ombyggnation och spill.

Vi fortsätter att framgångsrikt omförhandla befintliga hyresavtal. Fram till och med september har vi omförhandlat 73 befintliga hyresavtal till ett hyresvärde om 190 Mkr och ökat hyran med i genomsnitt 8 procent. Nyuthyrningar och omförhandlingar resulterar i att vår genomsnittshyra i förvaltningsbeståndet ökar på rullande 12-månaders basis med 4 procent till 1 548 kr/kvm per den 30 september. Tack vare hyresgästinflyttningar under tredje kvartalet ökar vår uthyrningsgrad till 92,7 procent från 92,4 procent per sista juni.

GOD VÄRDEUTVECKLING OCH STORA PROJEKT

Transaktionsmarknaden är mycket stark med rekordhög efterfrågan på kontor, lager, industri och logistik till historiskt låga avkastningskrav. Detta ihop med högre hyror och driftnetton i vår fastighetsportfölj bidrar till en positiv värdeökning om 1 693 Mkr.

I år har vi genomfört stora pågående projekt av nybyggnation samt om- och tillbyggnader av befintliga fastigheter och samtidigt byggt pipeline med nya framtida projekt genom att säkerställa hyresgäster och hög uthyrningsgrad. Vi har startat ombyggnaden av kontorsprojektet a:place i Kista. Under fjärde kvartalet startar vi även nybyggnationen av Northvolts nya kontor



på Finnslätten, Västerås. Dessa två nya projekt har en bedömd sammanlagd investeringsvolym om cirka 610 Mkr.

Efter positiva realiserade värdeförändringar om drygt 1 693 Mkr och investeringar om 869 Mkr uppgick fastighetsvärdet för Kungsleden per den 30 september till 43 182 Mkr (40 718).

FÖRST I SVERIGE MED MÅNGFALDSMÅL I HÅLLBARHETSLÄNKAD FINANSIERING

Kungsleden arbetar aktivt för att öka mångfalden i bolaget och för att bidra till ett bättre klimat. Det är två viktiga fokusområden som vi är övertygade om leder till bättre lönsamhet. Ett kvitto på detta är det hållbarhetslänkade kreditlöfte om 2,9 Mdkr, som vi har tecknat med Handelsbanken till förmånliga villkor. Vi är först i Sverige med mål om att öka mångfalden i organisationen kopplat till finansiering. Därutöver ska vi enligt avtalet minska energianvändningen och CO₂-utsläppen i våra fastigheter med minst 25 procent vardera till år 2025 jämfört med 2020 i linje med våra företagsövergripande klimatmål.

POSITIVA UTSIKTER FRAMÅT

Återhämtningen i Sverige är stark. Prognosmakare har efter sommaren reviderat upp tillväxtprognoserna för i år till en tillväxt om 4,6 procent och för 2022 en tillväxt om 3,6 procent. Vi ser en hög aktivitet i hyresmarknaden och har en bra pipeline för nyuthyrningar och framtida projekt. Vårt nybyggnationsprojekt Eden tillika Symbiotic Building färdigställs och de första hyresgästerna har flyttat in. Vi har ett attraktivt kunderbudande med människan i fokus i vårt Symbiotic Concept, vilket många kunder efterfrågar inte minst efter pandemin.

Vi har en attraktiv fastighetsportfölj i rätt lägen på tillväxtmarknader. Att våra kunder uppskattar vårt fokus på attraktiva och hållbara platser där människor inspireras är tydligt i vår senaste Nöjd Kund Index-undersökning, där vi ökar från 73 till 76. Ett av undersökningens högsta betyg får vi avseende våra kunders lojalitet vilket vi är mycket tacksamma för. Jag vill tacka våra engagerade och dedikerade medarbetare. De ger också Kungsleden ett mycket gott betyg – i år uppnådde vi ett medarbetarindex på 8 av 10, att jämföras med 7,4 i det index vi jämför oss med.

Jag ser framtiden an med tillförsikt!

Stockholm, 19 oktober 2021

Biljana Pehrsson, vd

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Intäkter					
Hysesintäkter	1 913	1 867	641	619	2 501
Övriga intäkter	19	20	2	4	29
Totala intäkter	1 932	1 888	643	622	2 530
Fastighetskostnader					
Drift	-343	-331	-96	-90	-445
Underhåll	-52	-57	-15	-19	-80
Fastighetsskatt	-104	-109	-38	-36	-150
Fastighetsadministration	-82	-87	-27	-27	-112
Totala fastighetskostnader	-581	-583	-177	-171	-787
DRIFTNETTO	1 351	1 305	466	451	1 743
Försäljnings- och administrationskostnader	-63	-74	-16	-21	-102
Finansiella intäkter och kostnader	-259	-269	-87	-94	-355
Tomträttsavgälder	-24	-22	-9	-7	-29
Finansnetto	-284	-291	-96	-101	-384
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 004	940	354	329	1 257
Värdetförändringar					
Fastigheter	1 711	481	339	178	960
Räntederivat	182	-191	51	-13	-157
Totala värdetförändringar	1 893	291	389	165	803
RESULTAT FÖRE SKATT	2 897	1 231	743	494	2 060
Skatt	-596	-271	-153	-107	-424
PERIODENS RESULTAT	2 301	960	590	387	1 636
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING	10,68	4,39	2,74	1,77	7,50

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Periodens resultat	2 301	960	590	387	1 636
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	2 301	960	590	387	1 636

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR TREDJE KVARTALET

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet ökade med 8 procent till 354 Mkr (329). Ökningen förklaras av en driftnettoökning om 3 procent, minskade försäljnings- och administrationskostnader samt förbättrat finansnetto. Kvartalets resultat uppgick till 590 Mkr jämfört med 387 Mkr för motsvarande period föregående år. Utöver förvaltningsresultatets positiva utveckling förklaras ökningen av större positiva värdetförändringar på fastigheter.

RESULTATANALYS

JANUARI-SEPTEMBER 2021

INTÄKTER

Under perioden ökade de totala intäkterna med 44 Mkr till 1 932 Mkr (1 888). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade totala intäkter med 51 Mkr och hyresintäkterna med 59 Mkr. Ökningen förklaras av fortsatt stark nettouthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Justerat för jämförelsestörande poster från förtida lösen uppgick intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 3 procent.

Intäkter, Mkr	2021	2020
	jan-sep	jan-sep
Stockholm	685	685
Göteborg	225	213
Malmö	210	214
Västerås	441	408
Regionstäder	260	243
Projektfastigheter	91	104
Totala hyresintäkter	1 913	1 867
Övriga intäkter	19	20
Totala intäkter	1 932	1 888

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under det tredje kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 548 kr/kvm, en ökning om 4 procent under det senaste året. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling.

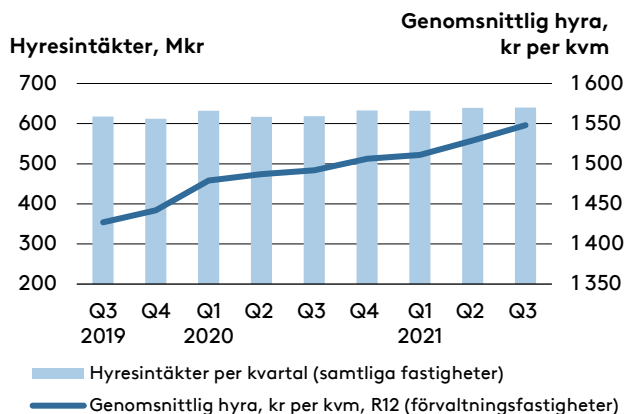
UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Mkr	2021	2020
	jan-sep	jan-sep
Jämförbart bestånd, förvaltningsfastigheter	1 819	1 760
Projektfastigheter	91	104
Förvärvade fastigheter	3	0
Sålda fastigheter	0	3
Totala hyresintäkter	1 913	1 867

GENOMSnittlig HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr/kvm	2020 okt-2021 sep	2019 okt-2020 sep
Kontor	1 943	1 843
Industri/Lager	972	927
Handel	1 190	1 188
Genomsnittlig hyra	1 548	1 492

HYRESINTÄKTER OCH GENOMSnittlig HYRA



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade till 581 Mkr (583). Även i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter minskade kostnaderna vilket är en nettoeffekt av minskade underhålls- och administrationskostnader samt högre mediakostnader.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

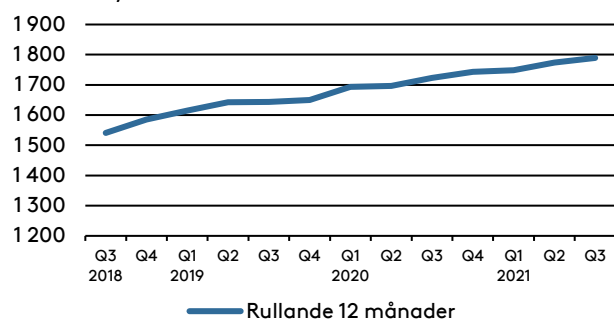
Mkr	2021	2020
	jan-sep	jan-sep
Jämförbart bestånd, förvaltningsfastigheter	533	537
Projektfastigheter	46	45
Förvärvade fastigheter	1	0
Sålda fastigheter	0	1
Totala fastighetskostnader	581	583

FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2020 OKT-2021 SEP

Kr/kvm	Industri/			Totalt
	Kontor	Lager	Handel	
Drift	271	194	184	237
Underhåll	46	31	41	40
Fastighetsskatt	102	22	84	75
Direkta fastighetskostnader	419	247	309	352
Fastighetsadministration	69	35	45	56
Summa	489	281	354	408
Fastighetskostnader 2019 okt-2020 sep	474	278	355	401

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 46 Mkr till 1 351 Mkr (1 305) under delårsperioden. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 55 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 4 procent.

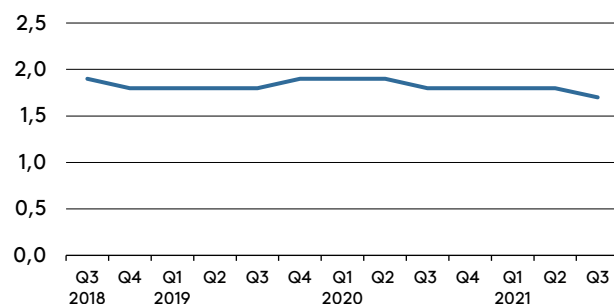
Driftnetto, Mkr**FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 63 Mkr (74). Minskningen förklaras av lägre personalkostnader.

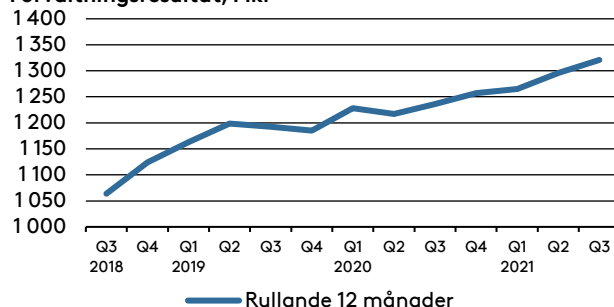
FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -284 Mkr (-291). Minskningen förklaras av lägre genomsnittlig ränta på upplåning, att Stibor 3-månader var lägre jämfört med motsvarande period föregående år och att räntekostnader hänförliga till projekt om 9 Mkr har aktiverats under perioden. Låneportföljen har varit större under 2021 jämfört med samma period 2020 vilket reducerar minskningen av finansnettot.

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader	-240	-243
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-5	-7
Övriga finansiella kostnader	-24	-20
Aktiverade låneutgifter	9	-
Tomträttsavgälder	-24	-22
Finansnetto	-284	-291

GENOMSnittlig RÄNTA PER KVARTAL, %**FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 004 Mkr (940) vilket motsvarar en ökning om 7 procent.

Förvaltningsresultat, Mkr**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

Trenden med stark efterfrågan på kontor, lager-, industri- och logistikfastigheter har fortsatt under 2021. Även inom kontorssegmentet har investerarefterfrågan varit mycket god. Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 1 693 Mkr (479), vilket motsvarar 4,2 procent. Värdeuppgången förklaras både av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 12 punkter samt av ökade hyresintäkter och genomförda projekt. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,0 procent, att jämföra med 5,1 procent vid periodens ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till 18 Mkr (2) och är hänförliga till avyttring av elnätskoncessioner på Finnsletten samt från tidigare års transaktioner.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Mkr	2021 jan-sep
Förändrade avkastningskrav	881
Förändrade driftnetton	899
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-86
Totalt	1 693

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringar på finansiella instrument var positiv om 182 Mkr (-191).

SKATT

Total skattekostnad för perioden uppgick till 596 Mkr (271) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Skattekostnaden motsvarade 20,6 procent av resultat före skatt.



I vårt Symbiotic Concept är hälsa en viktig hörnsten. Här en medarbetare i Eden by Kungsleden i Hyllie i Malmö.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	11	12	12
Fastigheter	43 182	39 872	40 718
Tillgångar med nyttjanderätt ¹	627	828	828
Inventarier	3	3	3
Andra långfristiga fordringar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	43 826	40 717	41 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	371	316	281
Derivat	69	5	8
Kassa och bank	1 081	966	685
Summa omsättningstillgångar	1 521	1 287	974
SUMMA TILLGÅNGAR	45 347	42 004	42 538
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19 957	18 448	18 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 297	9 033	9 013
Övriga räntebärande skulder	6 846	9 071	8 346
Skulder avseende nyttjanderätter ¹	619	818	819
Derivat	70	301	258
Uppskjuten skatteskuld	3 503	2 759	2 910
Avsättningar	3	3	9
Summa långfristiga skulder	20 337	21 986	21 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	3 863	794	1 670
Skulder avseende nyttjanderätter ¹	8	9	9
Övriga skulder	1 180	767	1 004
Summa kortfristiga skulder	5 052	1 571	2 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 347	42 004	42 538

1. Ändrad bedömning för beräkning av leasingsskuld har gjorts per Q2 2021. Se ytterligare information på sida 21.

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	18 500	17 488	17 488
Återköp av aktier	-241	-	-57
Utdelning	-602	-	-567
Periodens totalresultat	2 301	960	1 636
Eget kapital vid periodens utgång	19 957	18 448	18 500

VÅRA FASTIGHETER

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

VÅRA MARKNADER

STOCKHOLM

45%

19 643 Mkr

VÄSTERÅS

19%

8 158 Mkr

GÖTEBORG

11%

4 844 Mkr

MALMÖ

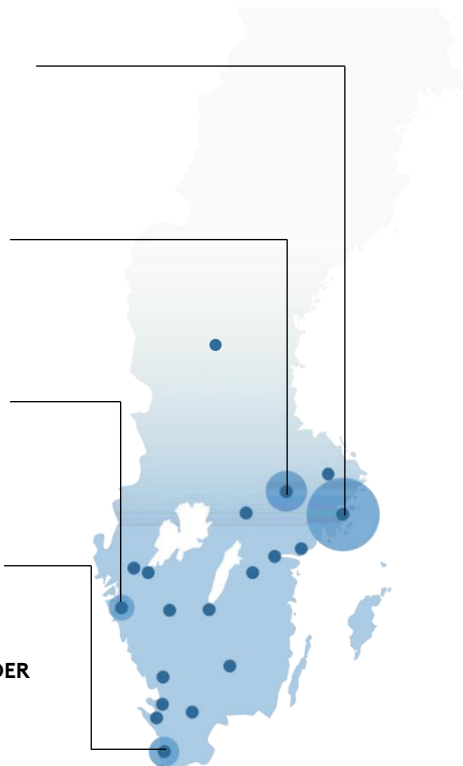
12%

5 031 Mkr

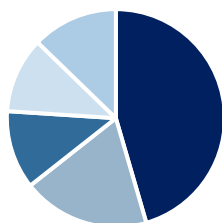
REGIONSTÄDER

13%

5 506 Mkr

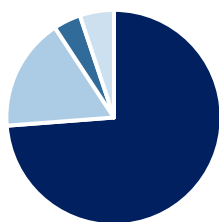


FASTIGHETSVÄRDE PER GEOGRAFI



- Stockholm, 45%
- Västerås, 19%
- Malmö, 12%
- Göteborg, 11%
- Regionstäderna, 13%

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor, 74%
- Industri/Lager, 17%
- Handel, 4%
- Övrigt, 5%

FASTIGHETSINNEHAV

Kungsleden äger 207 fastigheter till ett bokfört värde om 43 182 Mkr. Nästan 90 procent av beståndet finns i någon av våra fyra prioriterade tillväxtmarknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Under de senaste åren har vi satsat på att optimera vårt bestånd och höja kvaliteten på våra fastigheter. Idag har Kungsleden ett färre antal fastigheter med högre hyresintäkter per kvm och med ett avsevärt högre fastighetsvärde. Andelen kontor samt industri, lager och logistik har ökat stadigt och utgör idag 91 procent av det totala fastighetsvärdet.

Vårt ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 45 procent av fastighetsportföljens värde är miljöcertifierat. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 92,7 procent jämfört med 92,4 procent vid kvartalets ingång. Genom att samla vårt bestånd i kluster kan vi vara med och driva utvecklingen av hela områden samt arbeta aktivt med att utveckla vårt kunderbjudande. 70 procent av fastighetsvärdet är samlat i något av våra tolv kluster.

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

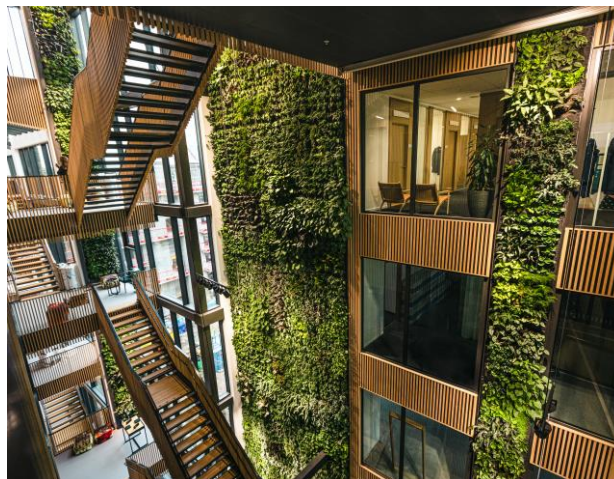
FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING JAN-SEP 2021

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	37 715	3 003	40 718
Omklassificering ¹	-221	221	-
Tillträdde förvärv	0	0	0
Investeringar	575	294	869
Frånträdde avyttringar	-98	-	-98
Orealiserade värdeförändringar	1 636	58	1 693
Fastigheter vid periodens utgång	39 607	3 576	43 182

1. Förvaltningsfastighet omklassificerad till projektfastighet

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Under kvartalet tecknades avtal om förvärv av fastigheten Effekten 13 i Västerås och i samband med det ett 15-årigt hyresavtal med Northvolt. Under kvartalet har också detaljplanen för Stiernhielm 16 i Mölndal vunnit laga kraft vilket innebär att Kungsleden kommer frånträda del av fastigheten under Q4 2021.



Eden by Kungsleden i Hyllie i Malmö är vår första byggnad som är skapad utifrån vårt koncept Symbiotic Building. Närhet till natur och växtlighet är en av fyra viktiga grundstenar i konceptet.

NYCKELTAL PER GEOGRAFI**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Per 30 september 2021	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Antal fastigheter, st	49	41	41	16	45	192	15	207
Uthyrningsbar area, tkvm	504	258	225	450	320	1 757	242	1 999
Bokfört värde, Mkr	18 054	4 705	4 607	7 640	4 601	39 607	3 576	43 182
Uthyrningsgrad, %	90,3	95,8	92,6	95,0	93,3	92,7	61,6	90,2
Direktavkastning, %	3,9	4,9	4,4	5,3	5,4	4,5	2,0	4,3
2021								
jan-sep								
Hyresvärde, Mkr	763	236	229	464	279	1 971	155	2 127
Hyresintäkter, Mkr	685	225	210	441	260	1 822	91	1 913
Driftnetto, Mkr	512	164	149	293	181	1 299	52	1 351
Överskottsgrad, %	74,8	72,9	70,8	66,5	69,4	71,3	56,8	70,6

NYCKELTAL PER KATEGORI**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Per 30 september 2021	Industri/				Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
	Kontor	Lager	Handel	Övrigt			
Antal fastigheter, st	92	62	28	10	192	15	207
Uthyrningsbar area, tkvm	979	565	131	81	1 757	242	1 999
Bokfört värde, Mkr	29 058	6 549	1 786	2 214	39 607	3 576	43 182
Uthyrningsgrad, %	91,8	95,8	92,9	92,7	92,7	61,6	90,2
Direktavkastning, %	4,2	5,7	5,3	4,1	4,5	2,0	4,3
2021							
jan-sep							
Hyresvärde, Mkr	1 360	397	113	102	1 971	155	2 127
Hyresintäkter, Mkr	1 245	378	104	95	1 822	91	1 913
Driftnetto, Mkr	903	259	69	68	1 299	52	1 351
Överskottsgrad, %	72,5	68,7	66,1	71,9	71,3	56,8	70,6

VÅRA KUNDER

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

HYRESAVTAL

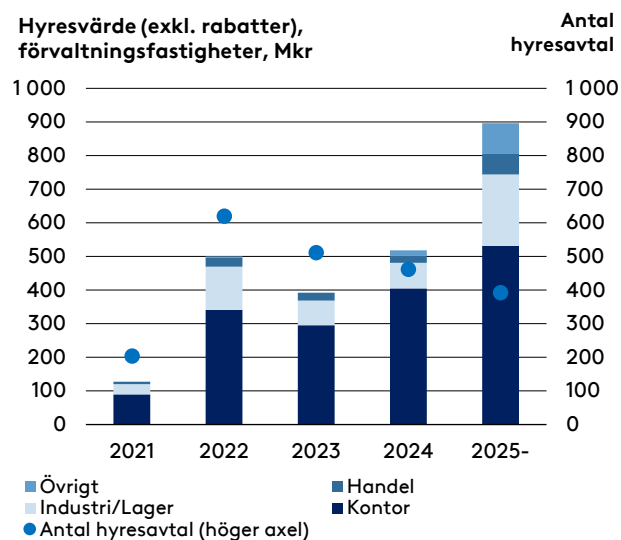
Kungsledens hyresavtalsportfölj har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. 18 procent av det totala hyresvärdet om 2 537 Mkr kommer från hyresgäster i offentlig sektor. Kungsledens 10 största hyresgäster motsvarar 21 procent av det totala hyresvärdet. Per den 30 september var den återstående hyreskontraktslängden på samtliga avtal i genomsnitt 4,1 år (4,1).

KUNGSLEDENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	192	4,5
Försäkringskassan	53	3,4
Hitachi (ABB Power Grids Sweden AB)	52	2,5
Biz Apartments	42	8,8
Västerås kommun	40	4,2
Försvarsmakten	32	2,8
Blique	31	19,2
Northvolt	31	3,5
ICA	30	1,9
Stockholms kommun	27	3,1
10 största hyresgäster	530	5,0
Övriga	2 007	3,9
Samtliga avtal	2 537	4,1

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

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

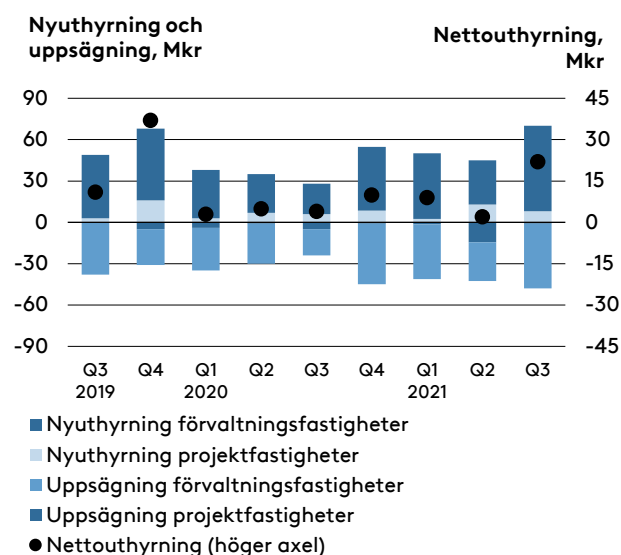


UTHYRNING

Under perioden har Kungsleden tecknat 226 hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 165 Mkr (101). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 33 Mkr (12).

Av de 226 nytecknade avtalen är 112 stycken så kallade gröna hyresavtal vilket innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

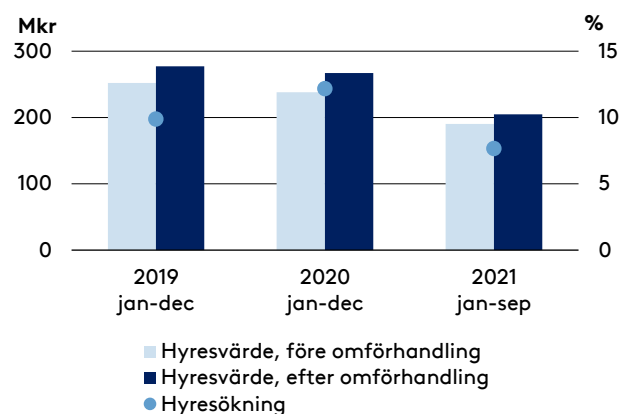
NETTOUTHYRNING



OMFÖRHANDLING

Under perioden har 73 avtal (81) till ett hyresvärde om 190 Mkr (182) omförhandlats med en genomsnittlig hyresintäktsökning om 8 procent (15).

HYRESVÄRDE FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



HÅLLBARHET

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

PEOPLE

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

PLANET

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

Under kvartalet har projekteringen av Northvolts nya klimatvänliga kontor i Västerås påbörjats. Projektet kommer att uppföras med trästomme och ambitionen är att nå en NollCO₂ certifiering.

Vi har även tecknat vårt första hyresavtal enligt vårt koncept Klimatsmart lokal i Danderyd med stort fokus på återbruk.

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter i full fart med optimering och uppgradering av utrustning i fastigheterna. Vi har också installerat flertalet solcellsanläggningar samt en geoenergianläggning.

CULTURE

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

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

	HÅLLBARHETSMÅL	UTFALL JAN-SEP
Gröna hyresavtal	Under 2021 ska minst 120 gröna hyresavtal tecknas	112 st
Miljöcertifierade fastigheter	Senast 2025 ska merparten av fastighetsportföljen vara certifierad	45%
Grön finansiering	All finansiering ska vara grön eller hållbar på lång sikt	41%

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnad av befintligt bestånd är viktiga inslag i Kungsledens affärsmodell och ger successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. Det leder till ökade kassaflöden och värdetillväxt genom minskade vakanser, högre genomsnittshyror och tillskapande av uthyrningsbar area. Målet är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return) på minst 9 procent eller mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost) på minst 6 procent.

Per den 30 september var sju större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 1 544 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa projekt bidra med ett hyresvärde om 258 Mkr på helårsbasis.

FÖRDELNING VÅRA PROJEKTFASTIGHETER

Geografi	Antal fastigheter	Bokfört värde, Mkr	Uthyrningsbar area, tkvm
Stockholm	4	1 589	53
Göteborg	3	139	16
Malmö	2	424	12
Västerås	3	518	77
Regionstäder	3	905	83
Totalt	15	3 576	242

INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	Utfall			2021 Mål		Plan
	2018	2019	2020	jan-sep	2021	
Utvecklingsprojekt	578	598	594	358	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	596	799	638	385	650	2 100
Underhållsinvesteringar	126	112	163	126	150	300
Totala investeringar	1 300	1 509	1 395	869	1 400	4 200

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Bedömd investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Eden by Kungsleden ¹	Kontor	Malmö	2021	7 700	25	85	401	384 ³	356
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	70	93	1 471	285	195
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2022	21 300	69	56	1 174	236	177
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 300	26	100	323	136	80
Oxel - del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2023	6 000	12	32	83	91 ²	58
Finnslätten 1 - del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	16	195	250 ²	112
a:place - Borgarfjord 5	Kontor	Stockholm	2024	9 300	28	40	204	162	11
Summa				106 600	258	66	3 851	1 544	989

1. Nybyggnation

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

3. Investering inkluderar markförvärv

EDEN BY KUNGSLEDEN I HYLLE – MALMÖ

Projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt i enlighet med vårt koncept Symbiotic Building. I början av tredje kvartalet har de första hyresgästerna flyttat in i fastigheten och avtal har även tecknats med Pieplows restauranger, vilka kompletterar serviceutbudet i byggnaden och klustret.

STETTIN 6 - STOCKHOLM CITY ÖST

Stettin 6 är en kontorsfastighet på Gärdet som erbjuder moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. Under tredje kvartalet har Statens Musikverk flyttat in i fastigheten.

THE ROTTERDAM DISTRICT - STOCKHOLM CITY ÖST

I fastigheten Rotterdam 1 har restaurang- och konferensaktören Eatery öppnat sin restaurang i Värtahamnen under september.

TAKTPINNE 1 - NORRKÖPING

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

OXEL – NORRKÖPING

Några minuters promenad från Norrköpings stadskärna ligger Oxelbergen som är ett kvarter där Kungsleden moderniserar och förädlar.

FINNSLÄTTEN 1 – VÄSTERÅS

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

a:place – KISTA CITY

I fastigheten Borgarfjord 5 har Kungsleden startat projektet a:place efter att fastigheten nu är uthyrd till 40 procent. Fastigheten kommer utvecklas till en toppmodern kontorsbyggnad med fullservice.

STÖRRE KOMMANDE PROJEKT DÄR HYRESAVTAL TECKNATS

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Bedömd investering, Mkr
Effekten 13 (ej tillträdd)	Kontor	Västerås	2023	15 400	445
Del av Västerås 3:69 (ej tillträdd)	Logistik	Västerås	2024	32 000	410
Summa				47 400	855

EFFEKTEN 13 - VÄSTERÅS

På fastigheten kommer Kungsleden uppföra en modern och klimatsmart kontorsbyggnad med trästomme åt hyresgästen Northvolt, som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal. Byggnaden kommer att miljöcertifieras i LEED-guld, ha ett koldioxidavtryck nära noll och utvecklas i enlighet med Kungsledens egna koncept, Symbiotic Building, vilket bland annat innebär att byggnaden i möjligaste mån ska använda återvinningsbara material och anpassas med fokus på människors hälsa och välmående. Byggstart för byggnaden är planerat till Q4 2021.

DEL AV VÄSTERÅS 3:69

På Finnslätten i Västerås bygger Kungsleden en ny logistikanläggning åt hyresgästen AA Logistik. Hyresavtalet löper under 15 år med ett årligt hyresvärde om 21 Mkr. Logistikanläggningen kommer till största del bestå av lager men även till viss del kontor.

BYGGRÄTTER OCH FRAMTIDA PROJEKT

BTA, kvm	KOMMERSIELLA BYGGRÄTTER			Totalt	BOSTADSBYGGRÄTTER			Totalt
	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen/		Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen/	
Befintliga byggrätter	6 000	37 500	78 000	121 500	-	3 300	4 000	7 300
Pågående detaljplaner	15 000	43 500	45 000	103 500	47 000	33 000	72 000	152 000
Förstudier	21 500	77 000	134 000	232 500	-	33 000	30 000	63 000
Övrig potential	131 000	-	14 000	145 000	37 500	11 000	5 000	53 500
Summa	173 500	158 000	271 000	602 500	84 500	80 300	111 000	275 800

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

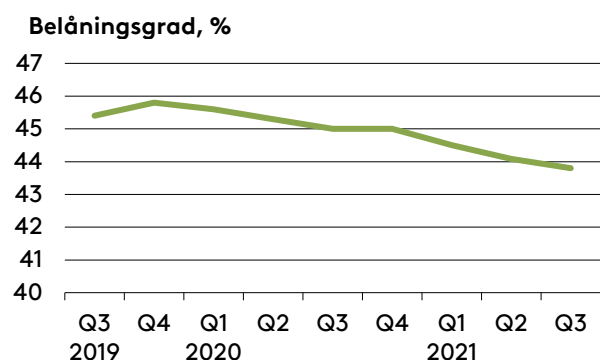
För att kunna genomföra det beslutade investeringsprogrammet krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projekt. Kungsledens totala pipeline av kommersiella projektinvesteringar uppskattas till cirka 13 Mdkr med kommande projekt i bland annat våra kluster Finnslätten, Stockholm City Väst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

FINANSIERING

Kungsleden har en stark finansiell ställning med fortsatt sjunkande belåningsgrad, hög räntetäckningsgrad och en god likviditetsberedskap. Under det tredje kvartalet förbättrades likviditetsberedskapen ytterligare genom tecknandet av ett hållbarhetslänkat kreditlöfte.

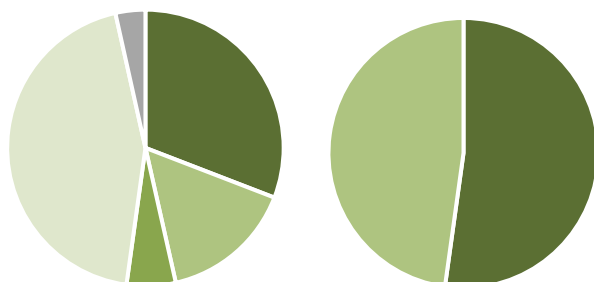
STARK FINANSIELL STÄLLNING

Nettoskulden ökade med 582 Mkr samtidigt som fastighetsvärdet ökade med 2 464 Mkr vilket har medfört att belåningsgraden sjunkit till 43,8 procent vid periodens utgång att jämföra med 45,0 procent i början av året. Kungsleden har en Investment Grade rating motsvarande betyget Baa3 med stabila utsikter från Moody's. Det publika ratingbetyget har möjliggjort en ökad upplåning från kapitalmarknaden till konkurrenskraftiga villkor och bidrar därmed till en ökad diversifiering och riskspridning.



UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Under det tredje kvartalet har obligationslån om 344 Mkr återbetalats vid förfall. Kungsleden har vid periodens utgång 8 864 Mkr i utestående obligationer under sitt MTN program med en ram om 15 Mdkr. Under resterande delen av 2021 förfaller obligationslån till ett sammanlagt nominellt belopp om 944 Mkr och under det första kvartalet 2022 förfaller ytterligare 2,2 Mdkr i obligationslån. Kungsleden har efter avdrag för utestående certifikat om 699 Mkr totalt 3 532 Mkr i utnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker, inklusive checkkredit om 250 Mkr och kassabehållning om 1 081 Mkr. Kassa och tillgängliga kreditfaciliteter kan hantera samtliga låneförfall under 2021 och 2022. Kreditfaciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.



- Banklån, 31%
- Hypotekslån, 16%
- Livbolagslån, 6%
- Obligationsslån, 44%
- Företagscertifikat, 3%
- Säkerställda lån, 52%
- Låneförfall, 48%

HÅLLBARHETSLÄNKAT KREDITLÖFTE

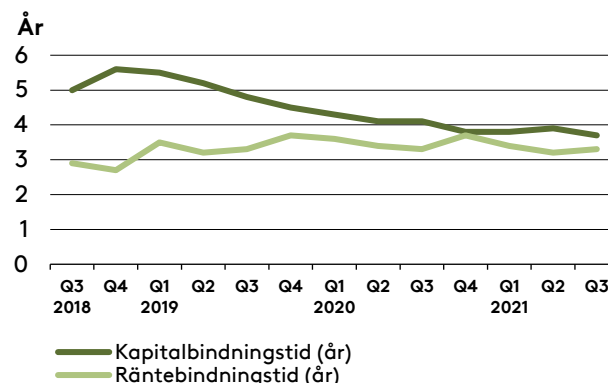
Under det tredje kvartalet förlängdes och utökades ett kreditlöfte på totalt 2,9 Mdkr. Kreditlöftet är hållbarhetslänkat och Sveriges första med både ett mål för ökad mångfald i organisationen samt mål om att reducera energianvändningen och CO₂-utsläppen i fastighetsbeståndet med minst 25 procent till 2025 jämfört med 2020. Kreditlöftet är en viktig del av Kungsledens likviditetsberedskap och syftar primärt till att utgöra backup för emissioner av certifikat och låneförfall i obligationsmarknaden.

GRÖN FINANSIERING

Kungsleden har utestående gröna obligationer om drygt 7 Mdkr, ett grönt banklån om drygt 800 Mkr och ett grönt hypotekslån om 400 Mkr som finansierar miljöcertifierade fastigheter. Andelen grön finansiering utgör 41 procent av den totala låneportföljen. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i Kungsledens gröna ramverk. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas, se: www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/. 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.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

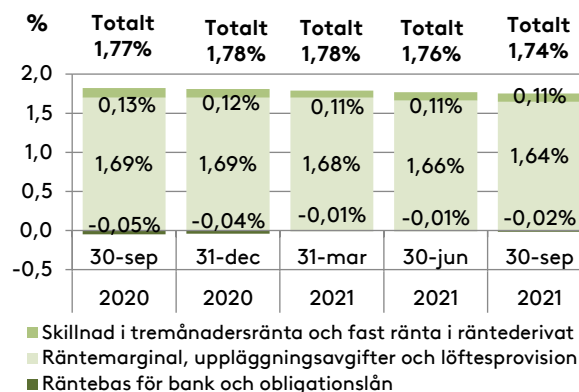
Finansnettot är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i den underliggande marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välavvägd kapital- och räntebindning med syfte att långsiktigt uppnå ett stabilt och kostnadseffektivt finansnetto.



Den genomsnittliga räntan uppgår vid kvartalets utgång till 1,7 procent att jämföra med 1,8 procent i början av året. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,7 år. Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med gällande affärsplan. För att dra nytta av att räntor på längre löptider föll under juli förlängdes befintliga swappar. Förlängning har gjorts av swappar med nominellt belopp om 1 450 Mkr som förlängdes från 2024 till 2026 samt av swappar med nominellt belopp om 1 Mkr som förlängdes från 2025 till 2028. Tack vare förlängningarna har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 3,3 år vid periodens utgång.

Swappportföljens nominella belopp uppgick till 9 950 Mkr. Andelen av låneportföljen som har en längre räntebindning än ett år uppgår till cirka 55 procent om forwardstartande swappar inkluderas. Räntetäckningsgraden de senaste 12 månaderna var fortsatt hög om 4,8 gånger.

UTVECKLING AV GENOMSNITTLIG RÄNTA



FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 september 2021 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forwardstartande räntederivat	Genomsnittlig ränta derivat, %
2021	400	944	250	1 594	-	-	-
2022	300	2 220	-	2 520	-	-	-
2023	1 350	1 350	-	2 700	-	-	-
2024	2 388	1 300	-	3 688	-	-	-
2025	2 435	1 050	2 900 ¹	6 385	1 500	-	0,1
2026	630	1 000	-	1 630	600 ³	2 000 ²	0,6
2027	516	600	-	1 116	-	-	-
2028	-	400	-	400	1 600 ⁴	-	0,2
2029	1 701	-	-	1 701	-	3 000 ⁵	0,8
2030	-	-	-	-	-	-	-
2031	1 423	-	-	1 423	-	-	-
Summa	11 142	8 864	3 150	23 156	3 700	5 000	-

1. Varav 699 Mkr avser backup för emitterade certifikat

2. Startar i december 2022 och juni 2023

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

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

5. Startar i januari 2023

KUNGSLEDENS FINANSIELLA MÅL 2021–2025		
Fastighetsvärde	55 Mdkr	Fastighetsportföljen ska växa till minst 55 Mdkr vid utgången av 2025.
Förvaltningsresultat	1 650 Mkr	Förvaltningsresultatet för år 2025 ska uppgå till minst 1 650 Mkr.
Avkastning på eget kapital	>10 procent per år	Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent per år.
Belåningsgrad	<45 procent	Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 45 procent.
Räntetäckningsgrad	2,5 gånger	Räntetäckningsgraden ska vara mer än 2,5 gånger.
Aktieutdelning	>50 procent	Kungsledens aktieutdelning ska över tid öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid tredje kvartalets utgång uppgick till 24,8 Mdkr.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 90,10 kr och vid tredje kvartalets utgång 115,50 kr. Lägsta stängningskurs för året noterades den 18 februari och var 84,25 kr. Den högsta stängningskursen noterades både den 20 augusti och den 30 augusti och uppgick till 129,80 kr.

AKTIEKAPITAL

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har under perioden varit oförändrat och uppgår till 91 001 376 kr. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Kungsledens styrelse och ledning äger totalt 2 804 771 aktier vilket motsvarar 1,3 procent av kapitalet.

Under kvartalet har Castellum lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga utestående aktier. Styrelsen för Kungsleden rekommenderar enhälligt aktieägarna i Kungsleden att acceptera Castellums offentliga uppköpserbjudande.

UTDELNING

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

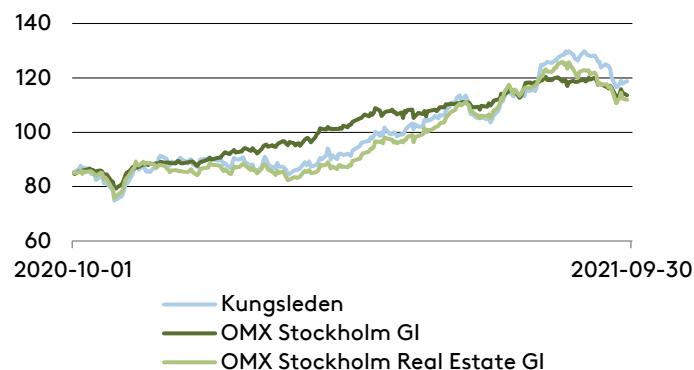
NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Betald utdelning, kr	4,00	1,90
Aktiens totalavkastning, %	40,5	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	2,4	3,1
Förvaltningsresultat, kr	6,11	5,76
Periodens resultat, kr	13,78	7,50
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	6,04	5,53
	2021-09-30	2020-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	109,10	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	106,02	97,13
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	92,81	84,95
Eget kapital, kr	92,81	84,95
Börskurs, kr	115,50	90,10

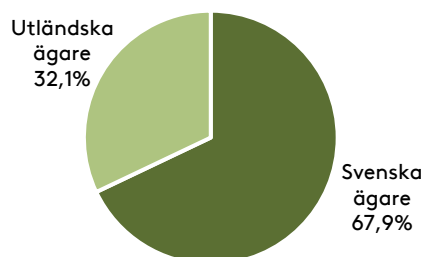
AKTIENS TOTALAVKASTNING

1 OKTOBER 2020 – 30 SEPTEMBER 2021

Kr/aktie



ÄGARSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2021



AKTIEÄGARE PER DEN 30 SEPTEMBER 2021

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 677 781	14,5
Castellum AB	21 300 000	9,8
Ilija Batljan	15 177 397	6,9
BlackRock	10 705 380	4,9
APG Asset Management	8 531 572	3,9
Vanguard	7 073 880	3,2
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
BMO Global Asset Management	5 167 581	2,4
Handelsbanken Fonder	4 975 914	2,3
Norges bank	4 517 133	2,1
10 största ägarna	115 877 435	53,1
Utländska aktieägare, övriga	34 097 526	15,6
Svenska aktieägare, övriga	65 067 335	29,8
Totalt antal utestående aktier	215 042 296	98,5
Innehav av egna aktier	3 361 006	1,5
Totalt	218 403 302	100,0

KONCERNENS KASSAFLÖDE

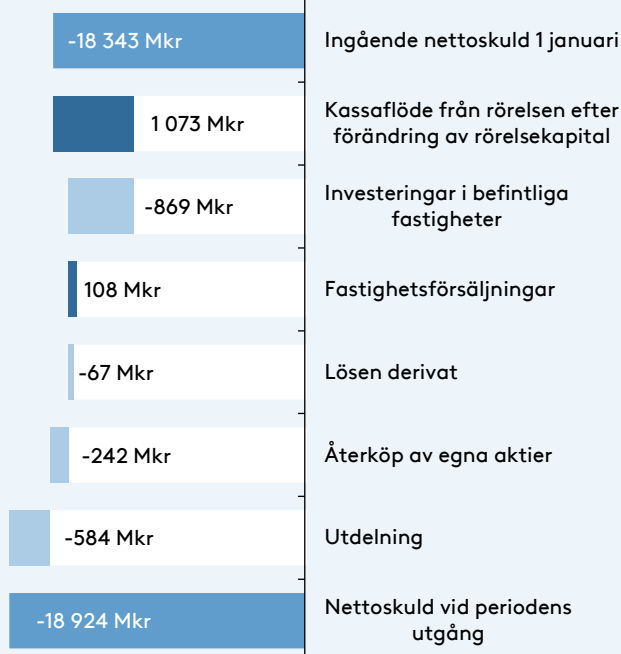
Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
RÖRELSEN					
Förvaltningsresultat	1 004	940	354	329	1 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	10	-19	-13	17
Betald skatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	995	950	335	316	1 274
Förändringar i rörelsekapital	77	-132	-35	-97	-148
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	1 073	818	300	219	1 125
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i befintliga fastigheter	-869	-1 019	-304	-245	-1 395
Förvärv av fastigheter	0	-81	0	-65	-82
Försäljning av fastigheter	108	19	0	2	32
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-1	-3	0	-1	-4
Finansiella tillgångar, netto	-67	0	0	0	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-829	-1 084	-305	-309	-1 460
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning	-584	-131	-151	0	-415
Amortering av lån	-2 145	-1 690	-364	-1 100	-1 860
Upptagna lån	3 122	2 699	699	1 700	3 000
Återköp av egna aktier	-242	-	-	-	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	151	878	185	600	667
Periodens kassaflöde	396	612	180	511	332
Likvida medel vid periodens början	685	353	901	455	353
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	1 081	966	1 081	966	685

KASSAFLÖDET OCH BELÅNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 1 073 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 869 Mkr investerats. Under första kvartalet frånträdde fastigheten Tändstiftet 2 i Täby med en erhållen köpeskilling om 46 Mkr. Utöver det erhöles även köpeskilling om 31 Mkr för frånträde av elnätskoncessioner på Finnsletten, Västerås. Under andra kvartalet frånträdde fastigheten Fräsen 1 i Täby med en erhållen köpeskilling om 30 Mkr samt mindre likvid om cirka 2 Mkr hänförlig till tidigare transaktioner. Lösen av forwardstartande swappar har gjorts under det andra kvartalet om sammanlagt 67 Mkr.

Återköp av aktier har under perioden gjorts om sammanlagt 242 Mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 584 Mkr vilket avser andra utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2019 samt två utbetalningar av utdelning för verksamhetsåret 2020. Skulderna har ökat med 977 Mkr och då medel i kassa och bank ökade med 395 Mkr steg nettoskulden med 582 Mkr. Som ett resultat av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,0 procent vid årets ingång till 43,8 procent vid periodens utgång. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 3 532 Mkr (3 386) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI–SEPTEMBER 2021



SEGMENTSINFORMATION

JAN-SEP 2021¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	688	227	211	447	261	98	-	1 932
Fastighetskostnader	-175	-63	-63	-154	-80	-46	-	-581
Driftnetto	512	164	149	293	181	52	-	1 351
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-63	-63
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-284	-284
Förvaltningsresultat	512	164	149	293	181	52	-347	1 004
Värdetförändringar								
Fastigheter	499	311	201	356	287	58	-	1 711
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	182	182
Resultat före skatt	1 011	475	350	649	468	109	-165	2 897
Skatt	-	-	-	-	-	-	-596	-596
Periodens resultat	1 011	475	350	649	468	109	-761	2 301
Bokfört värde fastigheter	18 054	4 705	4 607	7 640	4 601	3 576	-	43 182

JAN-SEP 2020¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	692	216	214	419	273	74	-	1 888
Fastighetskostnader	-194	-60	-64	-144	-89	-33	-	-583
Driftnetto	498	156	151	275	184	40	-	1 305
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-74	-74
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-291	-291
Förvaltningsresultat	498	156	151	275	184	40	-364	940
Värdetförändringar								
Fastigheter	266	39	4	207	-25	-12	2	481
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-191	-191
Resultat före skatt	764	195	155	482	159	29	-553	1 231
Skatt	-	-	-	-	-	-	-271	-271
Periodens resultat	764	195	155	482	159	29	-824	960
Bokfört värde fastigheter	17 089	4 228	4 309	7 014	4 382	2 850	-	39 872

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

NYCKELTAL

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	4,3	4,4	4,4	4,6	4,4
Uthyrningsgrad, %	90,2	90,8	90,2	90,8	90,7
Överskottsgrad, %	70,6	69,9	72,7	72,9	69,7
Utfall förvaltningsfastigheter					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,5	4,7	4,6	4,7	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,7	93,1	92,7	93,1	92,9
EPRA Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,3	6,9	7,3	6,9	7,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	71,3	70,5	73,7	73,2	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	70,4	70,4	72,8	73,6	70,4
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 548	1 492	-	-	1 506
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	408	401	-	-	407
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	4,0	4,0	4,2	4,0
Avkastning på eget kapital, %	15,5	9,8	12,0	8,5	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,5	4,9	4,5	4,5
Soliditet, %	44,0	43,9	-	-	43,5
Belåningsgrad, %	43,8	45,0	-	-	45,0
Data per aktie					
Betald utdelning, kr	-	-	-	-	1,90
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	-	3,1
Förvaltningsresultat, kr	4,66	4,30	1,64	1,51	5,76
Periodens resultat, kr	10,68	4,39	2,74	1,77	7,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	4,62	4,35	1,56	1,45	5,84
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	4,56	4,05	1,58	1,40	5,53
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	109,10	98,45	-	-	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	106,02	96,34	-	-	97,13
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	92,81	84,47	-	-	84,95
Eget kapital, kr	92,81	84,47	-	-	84,95
Utestående aktier vid periodens slut	215 042 296	218 403 302	215 042 296	218 403 302	217 764 570
Genomsnittligt antal aktier	215 509 804	218 403 302	215 042 296	218 403 302	218 243 619

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

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021			2020			2019	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Intäkter	643	646	643	642	622	627	638	613
Driftnetto	466	453	432	438	451	427	427	419
Försäljnings- och administrationskostnader	-16	-28	-19	-28	-21	-28	-25	-35
Finansnetto	-96	-92	-95	-93	-101	-98	-92	-87
Förvaltningsresultat	354	332	318	317	329	301	310	296
Resultat från försäljning	0	2	16	9	3	0	-1	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	339	422	932	469	175	60	243	496
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	51	1	130	34	-13	-57	-121	200
Resultat före skatt	743	757	1 397	829	494	305	432	992
Skatt	-153	-156	-288	-152	-107	-71	-94	-222
Periodens resultat	590	601	1 109	676	387	234	338	770

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021			2020			2019	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	11	12	12	12	12	12	12	12
Fastigheter	43 182	42 539	41 814	40 718	39 872	39 387	38 912	38 310
Tillgångar med nyttjanderätt ¹	627	1 019	1 022	828	828	814	815	812
Inventarier	3	3	3	3	3	3	4	4
Andra långfristiga fordringar	2	2	2	2	2	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	43 826	43 576	42 853	41 564	40 717	40 219	39 745	39 140
Omsättningstillgångar								
Kortfristiga fordringar	371	3	416	281	316	311	331	237
Derivat	69	38	37	8	5	-	-	-
Kassa och bank	1 081	901	759	685	966	455	489	353
Summa omsättningstillgångar	1 521	942	1 213	974	1 287	766	820	590
SUMMA TILLGÅNGAR	45 347	44 128	44 066	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital								
Eget kapital	19 957	19 367	19 372	18 500	18 448	18 061	17 826	17 488
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 297	9 317	8 993	9 013	9 033	9 053	9 373	9 094
Obligationslån (ej säkerställt)	8 864	9 208	9 208	8 720	8 420	7 600	7 300	7 000
Övrig upplåning	1 845	1 146	1 146	1 296	1 445	1 644	1 545	1 796
Summa räntebärande skulder	20 006	19 671	19 347	19 029	18 898	18 298	18 219	17 889
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	3	9	9	9	3	3	3	3
Uppskjuten skatteskuld	3 503	3 350	3 195	2 910	2 759	2 652	2 581	2 488
Leasingskulder ¹	627	629	1 022	828	828	814	815	812
Derivat	70	90	157	258	301	283	226	105
Övriga ej räntebärande skulder	1 180	1 011	964	1 004	767	874	894	945
Summa ej räntebärande skulder	5 383	5 090	5 347	5 010	4 658	4 626	4 520	4 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 347	44 128	44 066	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730

1. Ändrad bedömning för beräkning av leasingskuld har gjorts per Q2 2021. Se ytterligare information på sida 21.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0
Administrationskostnader	-25	-27	-8	-8	-37
Rörelseresultat	-25	-27	-8	-8	-37
Resultat från finansiella poster	1 264	570	866	515	937
Resultat före skatt	1 239	543	858	507	900
Skatt på periodens resultat	-110	-28	-32	-21	30
Periodens resultat	1 128	515	826	487	930

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	3 069	2 523	3 068
Fordringar hos koncernföretag	17 508	17 230	17 429
Övriga fordringar	131	176	233
Likvida medel	1 080	964	684
SUMMA TILLGÅNGAR	21 787	20 894	21 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 506	8 430	8 222
Långfristiga skulder	5 702	8 228	7 460
Skulder till koncernföretag	3 290	3 398	3 731
Övriga skulder	4 289	838	2 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 787	20 894	21 414

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 133 st (131).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets 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).

Kungsleden redovisar EPRA vakansgrad, EPRA EPS, EPRA NDV, EPRA NRV samt EPRA NTA i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner. För ytterligare information se definitioner sid. 23.

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 värdepappersmarknaden 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 där klassificering sker i nivå 2.

ÄNDRAD BEDÖMNING VID BERÄKNING AV LEASINGSKULD GÄLLANDE TOMTRÄTTER

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Stockholm den 19 oktober 2021

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

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

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Kungsleden AB (publ)
Org. Nr 556545–1217

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Kungsleden AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 oktober 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Huvudansvarig revisor

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.

EPRA VAKANSGRAD

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

FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

GENOMSnittlig ÅTERSTÄENDE

KONTRAKTSLÄNGD
Återstående kontraktvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

GENOMSnittlig HYRA

Hyresintäkter i förhållande till uthyrd area.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrida 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 AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

UTHYRNINGSGRAD

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outhyrida 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.

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 NR (LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE

Redovisat eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

EPRA NTA (AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE

Redovisat eget kapital efter återläggning av bokförd tillgång/skuld avseende räntederivat, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt (3,7 procent för fastigheter), i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

EPRA NDV (AVYTRINGSVÄRDE) PER AKTIE

Redovisat eget kapital justerat för eventuell skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder, efter beaktande av full uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL PER AKTIE

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

ORDLISTA

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter 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 area som svarar för den största andelen av den totala arean avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsarea betraktas således som en kontorsfastighet. Fördelning görs på kontor, industri/lager, handel och övrigt.

KLUSTER

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

KONTRAKT SVÄRDE

Bashyra enligt hyreskontrakt plus index-uppräknning 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.

GENOMSnittlig RÄNTA

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

UNDERHÅLL

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

ESMA-RIKTLINJER

Se Övrig information på sidan 20.

INBJUDAN TILL PRESENTATION OCH FINANSIELL KALENDER

Kungsleden presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media den 19 oktober 2021 klockan 10:00.

Presentationen är på engelska och sker genom en direktsänd webcast:
https://kungsleden.creo.se/211019/presentation_of_q3_report_2021

Telefonnummer till konferensen:
SE: +46 850 558 369
UK: +44 333 300 92 63
US: +1 646 722 4957

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/>

KALENDARIUM

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JAN-DEC
16 feb 2022

DELÅRSRAPPORT JAN-MAR
28 april 2022

ÅRSSTÄMMA
28 april 2022

KONTAKT

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

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

BILJANA PEHRSSON
VD
08-503 052 04

YLVA SARBY WESTMAN
VVD/CFO
08-503 052 27

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

Följ oss även på:



EDEN

A HUMAN CENTRIC
SYMBIOTIC
BUILDING

kungsleden

