



KUNGSLEDEN BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2021

kungsleden

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI-DECEMBER 2021

Kungsleden AB:s bokslutskommuniké för år 2021 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Kungsleden AB:s (publ) obligations- och låneavtal. Castellum AB (publ) offentliggjorde den 2 augusti 2021 ett offentligt uppköpserbud till aktieägarna i Kungsleden AB (publ). I november 2021 förklarades erbjudandet ovillkorat varefter Kungsledens aktier avnoterades från Nasdaq Stockholm i december 2021. Kungsleden AB är sedan den 15 november 2021 ett dotterbolag till Castellum. Per den 31 december 2021 ägde vi 208 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 47 258 Mkr.

ÅRET I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 1 322 Mkr (1 257). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter, minskade försäljnings- och administrationskostnader samt förbättrat finansnetto.
- Efter investeringar om 1 307 (1 395) Mkr samt positiva realiserade värdeförändringar om 5 441 (948) Mkr, vilket motsvarar 13,4 procent, uppgick fastighetsvärdet vid årets utgång till 47 258 Mkr jämfört med 40 718 Mkr vid årets ingång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FJÄRDE KVARTALET

- Under kvartalet har Kungsleden AB ansökt om avnotering från Nasdaq Stockholm till följd av Castellum ABs offentliga uppköpserbud som offentliggjordes 2 augusti 2021. Den 3 december 2021 var sista dag för handel i Kungsleden ABs aktier på Nasdaq Stockholm.
- Styrelsen för Kungsleden beslutade den 8 december 2021 att utse Ylva Sarby Westman till ny VD för Kungsleden AB.
- Vid Kungsledens extra bolagsstämma den 10 december 2021 valde stämman Rutger Arnhult som ny styrelseordförande samt Jakob Mörndal, Mariette Hilmersson och Kristina Månesköld till nya styrelseledamöter. Detta sker efter fullföljt bud från Castellum.
- Kungsledens VD Ylva Sarby Westman har sagt upp sig från sin roll som Vice VD & CFO i Castellum och som VD i Kungsleden AB och kommer lämna sin roll under våren när en efterträdare har utsetts.

Nyckeltal	2021	2020	2021	2020
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	47 258	40 718	47 258	40 718
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,3	4,6	4,1	4,5
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,9	92,9	92,9	92,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,6	70,1	68,4	69,2
Avkastning på eget kapital, %	27,0	9,1	61,6	14,6
Belåningsgrad, %	40,6	45,0	-	-
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,5	4,9	4,7

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Intäkter				
Hysesintäkter	2 563	2 501	650	633
Övriga intäkter	30	29	11	9
Totala intäkter	2 593	2 530	661	642
Fastighetskostnader				
Drift	-466	-445	-123	-115
Underhåll	-83	-80	-31	-23
Fastighetsskatt	-140	-150	-36	-41
Fastighetsadministration	-114	-112	-32	-26
Totala fastighetskostnader	-803	-787	-222	-204
DRIFTNETTO	1 790	1 743	439	438
Försäljnings- och administrationskostnader	-95	-102	-32	-28
Finansiella intäkter och kostnader	-340	-355	-81	-86
Tomträttsavgälder	-33	-29	-9	-8
Finansnetto	-373	-384	-90	-93
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 322	1 257	318	317
Värdeförändringar				
Fastigheter	5 458	960	3 747	478
Räntederivat	239	-157	57	34
Totala värdeförändringar	5 698	803	3 804	512
RESULTAT FÖRE SKATT	7 019	2 060	4 122	829
Skatt	-1 389	-424	-793	-152
PERIODENS RESULTAT	5 630	1 636	3 329	676

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Periodens resultat	5 630	1 636	3 329	676
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	5 630	1 636	3 329	676

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR FJÄRDE KVARTALET

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet låg i linje med föregående år och uppgick till 318 Mkr (317). Kvartalets resultat uppgick till 3 329 Mkr jämfört med 676 Mkr för motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras i huvudsak av större positiva värdeförändringar på fastigheter.

RESULTATANALYS

JANUARI-DECEMBER 2021

INTÄKTER

Under året ökade de totala intäkterna med 63 Mkr till 2 593 Mkr (2 530). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade totala intäkter med 75 Mkr. Ökningen förklaras av fortsatt stark ny- och nettouthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Kungsleden har haft 13 konsekutiva kvartal med positiv nettouthyrning. Justerat för jämförelsestörande poster från förtida lösen uppgick intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 4 procent.

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Stockholm	919	917
Göteborg	302	285
Malmö	281	286
Västerås	588	549
Regionstäder	349	327
Projektfastigheter	124	136
Totala hyresintäkter	2 563	2 501
Övriga intäkter	30	29
Totala intäkter	2 593	2 530

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under det fjärde kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 558 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 jan-dec	2020 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	2 435	2 360
Projektfastigheter	124	136
Förvärvade fastigheter	4	1
Sålda fastigheter	0	4
Totala hyresintäkter	2 563	2 501

GENOMSNIITTLIG HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr/kvm	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Kontor	1 963	1 873
Industri/Lager	973	930
Handel	1 207	1 181
Genomsnitt	1 558	1 506

FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 16 Mkr till 803 Mkr (787). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick ökningen till 13 Mkr vilket främst härleds till ökade mediakostnader.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	738	725
Projektfastigheter	62	61
Förvärvade fastigheter	2	0
Sålda fastigheter	1	1
Totala fastighetskostnader	803	787

FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN- DEC 2021

Kr/kvm	Industri/			
	Kontor	Lager	Handel	Totalt
Drift	272	205	188	242
Underhåll	51	33	52	44
Fastighetsskatt	99	22	76	73
Direkta fastighetskostnader	421	260	316	358
Fastighetsadministration	74	37	46	59
Summa	495	297	362	418
<i>Fastighetskostnader jan-dec 2020</i>	<i>490</i>	<i>273</i>	<i>350</i>	<i>407</i>

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 47 Mkr till 1 790 Mkr (1 743) under året. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 61 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 3 procent.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 95 Mkr (102). Minskningen förklaras av lägre personalkostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -373 Mkr (-384). Minskningen förklaras av lägre genomsnittlig ränta på upplåning, att Stibor 3-månader var lägre jämfört med föregående år och att räntekostnader hänförliga till projekt om 12 Mkr har aktiverats under året. Låneportföljen har varit större under 2021 jämfört med 2020 vilket reducerar minskningen av finansnettot.

Mkr	2021	2020
	jan-dec	jan-dec
Finansiella intäkter	1	1
Räntekostnader	-316	-322
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-5	-7
Övriga finansiella kostnader	-31	-27
Aktiverade låneutgifter	12	-
Tomträttsavgälder	-33	-29
Finansnetto	-373	-384

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Trenden med stark efterfrågan på kontor, lager-, industri- och logistikfastigheter har fortsatt under 2021. Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 5 441 Mkr (948), vilket motsvarar 13,4 procent. Värdeuppgången förklaras både av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 43 punkter samt av förbättrade driftnetton, projektvinster och ökade byggrättsvärden. Vid årets utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 4,7 procent, att jämföra med 5,1 procent vid årets ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till 18 Mkr (11) och är hänförliga till avyttring av elnätskoncessioner på Finnsletten samt från tidigare års transaktioner.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Mkr	2021
	jan-dec
Förändrade avkastningskrav	3 441
Förändrade driftnetton	1 468
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	532
Totalt	5 441

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringar på finansiella instrument var positiv om 239 Mkr (-157).

SKATT

Total skattekostnad för helåret uppgick till 1 389 Mkr (424) varav 2 Mkr (0) avser aktuell skatt. Vid tillämpning av 20,6 procents skatt uppgår total skattekostnad till 1 446 Mkr. Av skillnaden om 57 Mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt avser 28 Mkr tidigare ej beaktad uppskjuten skattefordran hänförlig till värdeförändringar på fastigheter och 14 Mkr en positiv skatteeffekt från fastighetsförsäljningar.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	11	12
Fastigheter	47 258	40 718
Tillgångar med nyttjanderätt	625	828
Inventarier	3	3
Andra långfristiga fordringar	2	2
Summa anläggningstillgångar	47 898	41 564
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	373	281
Derivat	110	8
Kassa och bank	474	685
Summa omsättningstillgångar	956	974
SUMMA TILLGÅNGAR	48 854	42 538
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	23 287	18 500
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 276	9 013
Övriga räntebärande skulder	6 006	8 346
Skulder avseende nyttjanderätter	618	819
Derivat	53	258
Uppskjuten skatteskuld	4 288	2 910
Avsättningar	3	9
Summa långfristiga skulder	20 245	21 355
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga räntebärande skulder	4 359	1 670
Skulder avseende nyttjanderätter	7	9
Övriga skulder	957	1 004
Summa kortfristiga skulder	5 323	2 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 854	42 538

1. Ändrad bedömning för beräkning av leasingskuld har gjorts per Q2 2021. Se ytterligare information på sida 13.

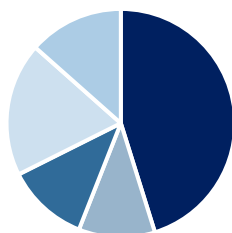
KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	18 500	17 488
Återköp av aktier	-241	-57
Utdelning	-602	-567
Periodens totalresultat	5 630	1 636
Eget kapital vid periodens utgång	23 287	18 500

VÅRA FASTIGHETER

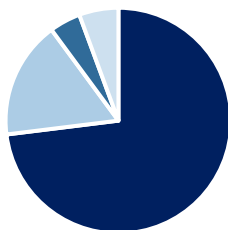
Kungsliden vill möjliggöra för människor att få ett inspirerande arbetsliv på hållbara platser. Med höga hållbarhetsambitioner utvecklar och förvaltar vi attraktiva och funktionella fastigheter i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter, med Stockholm som främsta marknad.

FASTIGHETSVÄRDE PER GEOGRAFI



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

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



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

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING JAN-DEC 2021

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	37 715	3 003	40 718
Omklassificering ¹	-221	221	-
Tillträdde förvärv	0	4	4
Investeringar	879	428	1 307
Frånträdde avyttringar	-196	-16	-212
Orealiserade värdeförändringar	4 964	477	5 441
Fastigheter vid periodens utgång	43 141	4 117	47 258

1. Förvaltningsfastighet omklassificerad till projektfastighet

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Under kvartalet har Kungsliden frånträtt fastigheterna Mölndal Stiernhielm 16 och Norrköping Oxelbergen 1:5 samt tillträtt fastigheten Västerås Effekten 13.

NYCKELTAL PER GEOGRAFI

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 december 2021	Region-					Totalt	Projekt-	Totalt
	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	städer			
Antal fastigheter, st	49	41	41	16	45	192	16	208
Uthyrningsbar yta, tkvm	504	258	225	450	320	1 756	242	1 999
Bokfört värde, Mkr	19 685	4 959	4 987	8 166	5 345	43 141	4 117	47 258
Uthyrningsgrad, %	90,8	95,5	91,7	95,3	93,6	92,9	61,6	90,4
Direktavkastning, %	3,7	4,7	4,3	5,0	5,0	4,3	1,9	4,1
2021	Region-					Totalt	Projekt-	Totalt
jan-dec	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	städer			
Hysesvärde, Mkr	1 022	317	307	619	374	2 639	212	2 851
Hysesintäkter, Mkr	919	302	281	588	349	2 439	124	2 563
Driftnetto, Mkr	678	218	199	386	241	1 722	68	1 790
Överskottsgrad, %	73,8	72,1	70,8	65,6	69,0	70,6	55,1	69,8

NYCKELTAL PER KATEGORI

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 december 2021	Industri/				Totalt	Projekt-	Totalt
	Kontor	Lager	Handel	Övrigt			
Antal fastigheter, st	92	62	28	10	192	16	208
Uthyrningsbar yta, tkvm	979	565	131	81	1 756	242	1 999
Bokfört värde, Mkr	31 446	7 030	2 114	2 552	43 141	4 117	47 258
Uthyrningsgrad, %	92,0	95,8	93,8	93,1	92,9	61,6	90,4
Direktavkastning, %	4,0	5,4	4,9	3,9	4,3	1,9	4,1
2021	Industri/				Totalt	Projekt-	Totalt
jan-dec	Kontor	Lager	Handel	Övrigt			
Hysesvärde, Mkr	1 820	530	152	137	2 639	212	2 851
Hysesintäkter, Mkr	1 667	503	141	128	2 439	124	2 563
Driftnetto, Mkr	1 194	341	93	93	1 722	68	1 790
Överskottsgrad, %	71,6	67,9	66,3	72,9	70,6	55,1	69,8

FINANSIERING

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

UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Under det fjärde kvartalet har obligationslån om 944 Mkr återbetalats vid förfall. Kungsleden har vid årets utgång 7 920 Mkr i utestående obligationer under sitt MTN program med en ram om 15 Mdkr. Under det första kvartalet 2022 förfaller 3,1 Mdkr i obligationslån varav 840 Mkr avser återköp med anledning av ägarförändringen. Kungsleden har efter avdrag för utestående certifikat om 1 299 Mkr totalt 2 325 Mkr i outnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker, inklusive checkkredit om 250 Mkr och kassabehållning om 474 Mkr. Kreditfaciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

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

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	19 641	19 029
Utestående obligationer, Mkr	7 920	8 720
Utestående företagscertifikat, Mkr	1 299	150
Bankkrediter m.m., Mkr	10 422	10 159
Likvida medel, Mkr	474	685
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	2 900	2 600
Andel icke säkerställda tillgångar, %	32	33
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	22	25
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	21	24
Belåningsgrad, %	40,6	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,7	11,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,4	3,8
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,7
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,8
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	56	-250
Kreditrating ¹	Baa3	Baa3

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

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 31 december 2021 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Genomsnittlig ränta derivat, %
2022	1 299	3 060	250	4 609	-	-	-
2023	1 347	1 350	-	2 697	-	-	-
2024	2 378	1 300	-	3 678	-	-	-
2025	2 428	1 050	2 900 ¹	6 378	1 500	-	0,1
2026	630	450	-	1 080	600 ³	2 000 ²	0,6
2027	516	600	-	1 116	-	-	-
2028	-	110	-	110	1 600 ⁴	-	0,2
2029	1 701	-	-	1 701	-	3 000 ⁵	0,8
2030	-	-	-	-	-	-	-
2031	1 423	-	-	1 423	-	-	-
Summa	11 721	7 920	3 150	22 791	3 700	5 000	-

1. Varav 1 299 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

KONCERNENS KASSAFLÖDE

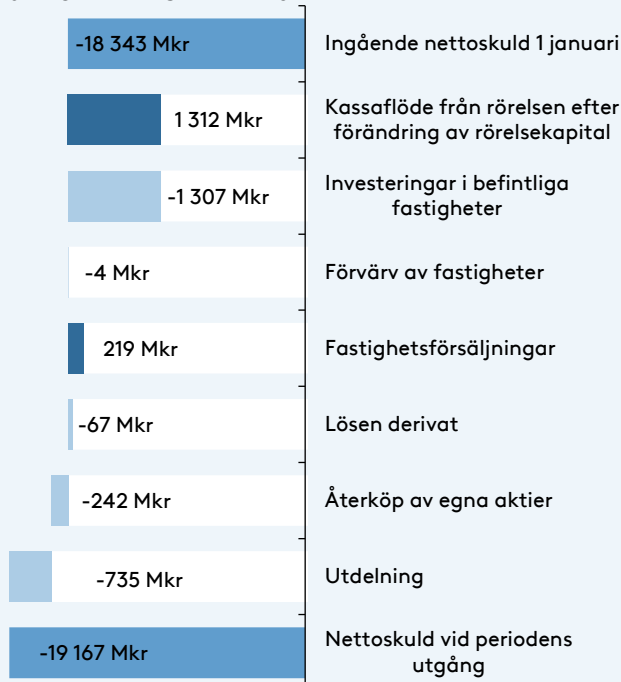
Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
RÖRELSEN				
Förvaltningsresultat	1 322	1 257	318	317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-16	17	-7	7
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 306	1 274	310	324
Förändringar i rörelsekapital	6	-148	-71	-17
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	1 312	1 125	239	307
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 307	-1 395	-439	-376
Förvärv av fastigheter	-4	-82	-4	-1
Försäljning av fastigheter	219	32	111	13
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-1	-4	0	-1
Finansiella tillgångar, netto	-67	-12	0	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 160	-1 460	-331	-377
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utdelning	-735	-415	-151	-284
Amortering av lån	-3 109	-1 860	-964	-170
Upptagna lån	3 721	3 000	599	301
Återköp av egna aktier	-242	-57	0	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-364	667	-515	-211
Periodens kassaflöde	-212	332	-607	-280
Likvida medel vid periodens början	685	353	1 081	966
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	474	685	474	685

KASSAFLÖDET OCH BELÅNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 1 312 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 1 307 Mkr investerats. Under fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Effekten 13 i Västerås. Köpeskillingen uppgick till 4 Mkr. Under året har Kungsleden frånträtt fastigheterna Tändstiftet 2 i Täby, Fräsen 1 i Täby samt frånträtt elnätskoncessioner på Finnslätten, Västerås. Erhållen köpeskillning uppgår till sammanlagt 219 Mkr. Lösen av forwardstartande swappar har gjorts under det andra kvartalet om sammanlagt 67 Mkr.

Återköp av aktier har under året gjorts om sammanlagt 242 Mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 735 Mkr vilket avser andra utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2019 samt tre utbetalningar av utdelning för verksamhetsåret 2020. Skulderna har ökat med 613 Mkr och då medel i kassa och bank minskade med 212 Mkr steg nettoskulden med 824 Mkr. Som ett resultat av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,0 procent vid årets ingång till 40,6 procent vid årets utgång. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 325 Mkr (3 386) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI–DECEMBER 2021



SEGMENTSINFORMATION

JAN-DEC 2021¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	925	304	285	598	350	131	-	2 593
Fastighetskostnader	-247	-86	-86	-212	-109	-63	-	-803
Driftnetto	678	218	199	386	241	68	-	1 790
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-95	-95
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-373	-373
Förvaltningsresultat	678	218	199	386	241	68	-468	1 322
Värdeförändringar								
Fastigheter	2 004	552	558	797	1 070	477	-	5 458
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	239	239
Resultat före skatt	2 682	770	757	1 183	1 311	545	-229	7 019
Skatt	-	-	-	-	-	-	-1 387	-1 387
Periodens resultat	2 682	770	757	1 183	1 311	545	-1 616	5 632
Bokfört värde fastigheter	19 685	4 959	4 987	8 166	5 345	4 117	-	47 258

JAN-DEC 2020¹

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

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

NYCKELTAL

	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,1	4,4	3,9	4,3
Uthyrningsgrad, %	90,4	90,7	90,4	90,7
Överskottsgrad, %	69,8	69,7	67,5	69,2
Utfall förvaltningsfastigheter				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,3	4,6	4,1	4,5
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,9	92,9	92,9	92,9
Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,1	7,1	7,1	7,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,6	70,1	68,4	69,2
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 558	1 506	-	-
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	418	407	-	-
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	4,0	3,5	4,0
Avkastning på eget kapital, %	27,0	9,1	61,6	14,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,5	4,9	4,7
Soliditet, %	47,7	43,5	-	-
Belåningsgrad, %	40,6	45,0	-	-

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

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0
Administrationskostnader	-38	-37	-13	-10
Rörelseresultat	-38	-37	-13	-10
Resultat från finansiella poster	3 225	937	1 961	367
Resultat före skatt	3 187	901	1 949	358
Skatt på periodens resultat	-70	30	40	58
Periodens resultat	3 117	930	1 989	415

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	4 622	3 068
Fordringar hos koncernföretag	17 718	17 429
Övriga fordringar	181	233
Likvida medel	472	684
SUMMA TILLGÅNGAR	22 993	21 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 495	8 222
Långfristiga skulder	4 915	7 460
Skulder till koncernföretag	3 021	3 731
Övriga skulder	4 562	2 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 993	21 414

ÖVRIG INFORMATION

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna rapport är framåt-riktade 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).

HÄNDELSE 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. Upplupningar 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

Stockholm den 16 februari 2022

Rutger Arnhult
Styrelseordförande

Jakob Mörndal
Styrelseledamot

Mariette Hilmersson
Styrelseledamot

Kristina Månesköld
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 februari 2022 kl 07.55 CET.

Ylva Sarby Westman, vd Kungsleden, tel: 08-503 052 27

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

inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Ingen väsentlig skillnad bedöms föreligga mellan bokförda och verkliga värden. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal. Klassificering sker i nivå 2.

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 diskonteringsräntan 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.

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

DIREKTAVKASTNING

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

FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

GENOMSNISSLIG HYRA

Hysesintäkter i förhållande till uthyrd area.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknads hyra för outhyrda ytor.

JÄMFÖRBART BESTÅND

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

Kallhyra plus fasta tillägg.

UTHYRINGSBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

UTHYRINGSGRAD

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

VAKANSGRAD

Bedömd marknads hyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

ÖVRIGA INTÄKTER

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Driftnetto samt försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

BELÅNINGSGRAD

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA

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

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

ORDLISTA

FASTIGHETSKOSTNADER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

KATEGORI

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

PROJEKTFASTIGHETER

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

SEGMENT

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

UNDERHÅLL

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

ESMA-RIKTLINJER

Se Övrig information på sidan 12.

FINANSIELL KALENDER

ÅRSSTÄMMA

30 juni 2022

DELÅRSRAPPORT JAN-JUN

15 juli 2022

Årsredovisningen för 2021 kommer att publiceras på bolagets hemsida den 1 juni 2022.

Rapporten finns också tillgänglig på:

<https://kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

KONTAKT

HUVUDKONTOR

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

KUNGSLEDEN AB (PUBL)

Org. nr. 556545-1217
Säte Stockholm

YLVA SARBY WESTMAN

VD
08-503 052 27

KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:



kungsleden