

RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsledens verksamhet är i huvudsak inriktad på äga, förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter med fokus på kontor i Stockholm men också i Sveriges övriga tillväxtregioner. Vi verkar enbart på den svenska marknaden och påverkas därför av hur den svenska ekonomin utvecklas. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och ledningsgrupp.

Kungsleden utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Vi arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten.

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
Omvärldsrelaterade risker		
Makroekonomisk risk	En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket leder till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna vilket ger en negativ effekt på kassaflödet.	Denna typ av risker och dess hantering utvärderas löpande av ledning och styrelse samt genom återkommande marknads- och omvärldsanalyser. Strategiska åtgärder för att minska bolagets exponering fastställs årligen.
Krishantering	En kris för Kungsleden är en oväntad händelse som hotar att allvarligt skada verksamheten eller varumärket och som den normala organisationen inte kan hantera.	Kungsleden har en krishanteringsplan för att hantera den här typen av extrema händelser. Denna typ av risker hanteras övergripande på flera sätt. Bland annat genom en successionsplan för ledande befattningshavare och fullvärdesförsäkring för fastigheter.
Risker relaterade till fastighetsutveckling		
Hyresintäkter	Kungsledens hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de delmarknader som vi verkar på samt hur väl vi lyckas att utveckla de områden där våra fastigheter är belägna. Ekonomisk tillväxt leder sannolikt till ökad efterfrågan på lokaler vilket oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas ha motsatt effekt.	Kungsleden har främst fastigheter på tillväxtmarknader, en kontraktportfölj med ett stort antal avtal samt en spridd förfallostruktur. Vi strävar efter att upprätthålla en kontraktportfölj med relativt lång avtalslängd. Den genomsnittliga avtalslängden på hela portföljen uppgår till 3,7 år. Vi har erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång.
Fastighetskostnader	Risken på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Kungsleden kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov. En stor del av kostnaden är kopplad till energiåtgång i form av uppvärmning, kyla och el.	En del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i vårt resultat. Eventuella vakanser påverkar fastighetskostnaderna genom att vissa kostnader inte kan vidaredebiteras. Sedan 2018 har Kungsledens organisation stärkts med en central teknisk chef för att arbeta proaktivt med fastigheternas tekniska skick och därmed sänka risken för oförutsedda kostnader. Vi arbetar målmedvetet med effektivisering av energiförbrukningen. Som ett led i detta har vi satt upp mål att minska energianvändningen med 3 procent per år under perioden 2014–2020.

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
Risker relaterade till fastighetsutveckling, fortsättning		
Projektutveckling	<p>Projektutveckling är värdeskapande men kan också vara förknippat med risker. Till exempel ökad kreditrisk vid större, skräddarsydda projekt till följd av att hyresgäster inte uppfyller sina hyresförpliktelser och Kungsleden inte hittar andra hyresgäster för de aktuella lokalerna.</p> <p>Det finns också en risk för minskad projektavkastning om större byggnationer och renoveringar försenas och/eller blir dyrare än beräknat.</p> <p>Vidare finns risk för minskade intäkter vid förseningar som gör att hyresgäster inte kan utnyttja lokalerna vid den förväntade tidpunkten.</p> <p>Kungsleden är vidare beroende av att få erforderliga tillstånd från myndigheter för att projekten över huvud taget ska kunna genomföras.</p>	<p>Risker avseende projektutveckling hanteras bland annat genom att projektgenomförandet inleds först när 50 procent av ytan är uthyrd. Kungsleden har på senare år byggt upp en organisation med hög kompetens och gedigen erfarenhet från projektutveckling. Vidare har Kungsleden genomarbetade och kvalitets-säkrande processer och rutiner för projektutveckling.</p> <p>I varje projekt görs en initial riskanalys som följs upp under projektets gång. Slutkostnadsprognoser görs minst kvartalsvis för alla större projekt och åtgärder vidtas om dessa prognoser indikerar förseningar eller fördröjningar.</p>
Fastighetsvärden	<p>Kungsleden redovisar sina fastigheter till verkligt värde dvs marknadsvärde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer som till exempel externa faktorer som påverkar utbud och efterfrågan såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav. Även kontrakts- och kundstruktur samt Kungsledens förmåga att förvalta, förädla och utveckla fastigheterna påverkar värdet.</p>	<p>För att hantera risken för negativa värdeförändringar har Kungsleden ett aktivt arbete med riskspridning avseende lokal- och hyresgäst kategorier, geografi och kontraktstorlek. Vi har en genomsnittlig kontraktslängd på 4,7 år för de tio största hyresgästerna och 3,7 år för samtliga, vilket medför att förändringar i marknadshyror inte får någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. Kungsleden har som mål att ha en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer, vi värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal. 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. Internvärderingen utförs av medarbetare med omfattande värderingserfarenhet. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs årligen externvärderingar av hela beståndet. Känslighetsanalys avseende fastighetsvärden och belåningsgrad framgår i tabell nedan.</p>
Hållbarhetsrisker		
Föroreningar och klimatpåverkan	<p>Risk för föroreningar i mark, vilket medför saneringskostnader, främst i samband med exploatering då användningen av fastigheten förändras. Därutöver kan extrema väderhändelser och klimatförändringar leda till risk för skador på fastigheterna.</p>	<p>Kungsleden har kategoriserat samtliga fastigheter efter risken för markföroreningar och vidtar proaktiva åtgärder. I samband med förvärv kartläggs risker för markföroreningar, miljökadligt byggmaterial och klimatrisker. Risker kopplade till klimatpåverkan hanteras genom proaktiva åtgärder i förebyggande underhåll.</p>
Affärsetik/Korruption	<p>Risk att oegentligheter begås mot Kungsleden av anställd personal eller leverantörer som kan skada bolagets ekonomi, varumärke och anställdas välbefinnande och förtroende.</p>	<p>Internt styrs Kungsledens arbete av ett stabilt regelverk som består av policies och riktlinjer. Vi agerar och kommunicerar utifrån en gemensam värdegrund som bygger på professionalism, omtanke och glädje. Kungsledens ledarlöfte kompletterar vår värdegrund med vilka beteenden vi önskar av våra ledare.</p> <p>Externt styrs arbetet via en Uppförandekod för leverantörer. Därutöver arbetar Kungsleden aktivt med såväl intern som extern information kring det affärsetiska arbetet. Kungsleden har ett internt etiskt råd som hanterar eventuella incidenter.</p>

Känslighetsanalys fastighetsvärdering och belåningsgrad

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, Mkr	Påverkan på belåningsgrad
Hyresvärde	+/- 1%	+526/-526	-0,7%/+0,7%
Driftkostnad	+/- 1%	-124/+124	+0,2%/-0,2%
Avkastningskrav	+/-0,1% enheter	-529/+549	+0,7%/-0,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%	+526/-526	-0,7%/+0,7%

Känslighetsanalysen visar hur en förändring i utvalda värdeparametrar påverkar fastighetsvärdet och belåningsgraden.

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
Hållbarhetsrisker, fortsättning		
Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter	Kungsleden har en stor mängd leverantörer och i stora projekt deltar många aktörer. I samband med att leverantörskedjorna blir svåra att överblicka finns risk att aktiviteter strider mot Kungsledens värderingar.	Kungsleden har en tydlig Uppförandekod för leverantörer och leverantörerna informeras om vikten av att de agerar i enlighet med Kungsledens värdegrund.
Organisatorisk risk	Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.	Kungsleden agerar och kommunicerar utifrån en gemensam värdegrund; professionalism, omtanke och glädje. Den beskriver hur vi som företag och individer vill bli bemötta och hur vi bemöter andra i vårt dagliga arbete. Vårt ledarlöfte kompletterar vår värdegrund med vilka beteenden vi önskar av våra ledare och vad vi tror krävs för att nå vårt långsiktiga mål att bli en av fastighetsbranschens mest attraktiva och hållbara arbetsplats. Den organisatoriska risken hanteras bland annat genom en successionsplanering för ledande befattningshavare.
Finansiella risker		
Finansiering	Risken att upplåning inte kan genomföras eller endast kan uppnås till ofördelaktiga villkor. Kungsledens affärsmodell bygger på att fastighetstillgångar finansieras med både eget kapital och externa lån för att uppnå en god avkastning på ägarnas kapital. Tillgången till externt kapital är därför en avgörande faktor för att kunna bedriva en framgångsrik fastighetsrörelse.	Kungsleden skall hålla finansieringsrisken på en acceptabel och kontrollerad nivå genom att operera med en belåningsgrad som långsiktigt inte skall överstiga 50 procent. Dessutom vänder sig Kungsleden till olika välrenommerade kreditgivare som banker och långivare i kapitalmarknaden och uppnår därmed en väldiversifierad upplåning. Betydande förfallokoncentrationer motverkas genom att sprida förfallen på ingångna lån och begränsa andelen förfall de närmsta 12 månaderna så att dessa inte överstiger 30 procent av den totala lånevolymen. Motpartsexponeringen begränsas så att en enskild långgivares engagemang inte överstiger 30 procent av den totala lånevolymen.
Ränta	På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens förda penningpolitik medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation nationellt och internationellt. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultat och kassaflödet. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad. Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt (swappar) löpande marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunkit sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ realiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning.	Ränterisk hanteras på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn stipulerar ramarna för den av styrelsen beslutade räntebindningsstrategin och uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelseintervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Styrelsen fastställer årligen intervaller för hur stor andel av lånens räntor som ska vara bundna inom olika löptidsintervaller. Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar eller räntetak. Alla finansiella instrument som används ska vara likvida och finansfunktionen ska ha god kunskap om instrumentets funktion, risk och prissättning.

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
Finansiella risker, fortsättning		
Likviditet	Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Med likvida medel avses kassabehållning och outnyttjade kreditlöften.	Kungsleden ska vid varje tidpunkt ha en beredskap för fullföljande av minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Med beredskap avses även att en överenskommelse om övergripande villkor för finansiering har träffats. Styrelsen kan besluta om tillfälligt ökad likviditet, t.ex. vid ökad beredskap för större affärer. Checkkrediter finns för att kunna ha en flexibel kassahantering.
Kredit	Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns i derivatavtalen, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid.	Derivattransaktioner får endast ingås med motparter som har en hög kreditvärdighet. I dagsläget har Kungsleden ingått derivatkontrakt med de fem nordiska storbankerna. För väsentligt långfristiga fordringar erhålls normalt säkerhet för att reducera kreditrisken. En ekonomisk analys av hyresgästens betalningsförmåga och kreditupplysning görs i samband med tecknande av hyresavtal. Hyresförluster har historiskt varit mycket låga.
IT-risker		
Virusangrepp	Risk att filer krypteras och att system slutar fungera.	Kungsleden har via driftspartnern ett gediget skydd mot virus och spam som uppdateras kontinuerligt. Vid eventuella angrepp finns rutiner för hur vår externa driftspartner kan stoppa angrepp tidigt samt hur återläsning kan ske vid en eventuell incident.
Driftstörning	Risken att hela IT-miljön eller delar av den blir otillgänglig.	Risken hanteras genom att ha ett nära samarbete med vår driftspartner (Visolit) som tillsammans med oss kontinuerligt tillser att Kungsleden har en uppdaterad teknisk plattform, nödvändig backup samt återställningsplaner vid eventuella större driftstörningar.
Dataintrång	Risk att angripare tar sig in och kommer åt företagsinformation.	Kungsleden genomför regelbundna penetrationstester via vår externa driftspartner. Vi använder också tvåfaktorsautentisering för att minimera risken för dataintrång.
Bedrägeri	Risk att bedragare kontaktar Kungsleden i syfte att genomföra betalningar.	Kungsleden har tydliga rutiner och processer för hur betalningar ska ske. Vi utbildar och informerar kontinuerligt personalen för att skapa en hög grad av riskmedvetenhet hos alla anställda.
Skatt		
Förändringar i skatteregulverk	Förändringar i de regelverk som styr bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet såväl positivt som negativt. Till exempel ändrade regler vid försäljning av fastigheter och bolag som äger fastigheter.	Skatterisker hanteras främst genom proaktivt arbete avseende skattenyheter. Vi för en kontinuerlig kommunikation med styrelse och revisionsutskott kring skatterisker och hantering av dessa och vi analyserar komplexa skattefrågor tillsammans med externa rådgivare. Vidare begränsas risken avseende fastighetsskatt genom att denna till stor del vidaredebiteras hyresgästerna.