



KUNGSLEDEN DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2023

kungsleden

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2023

Kungsleden AB:s (publ) delårsrapport för perioden januari-juni 2023 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Kungsleden AB:s (publ) obligations- och låneavtal. Kungsleden AB (publ) är sedan den 15 november 2021 ett dotterbolag till Castellum. Per den 30 juni 2023 ägde koncernen 183 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 1,9 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 42 546 Mkr.

DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Totala intäkter ökade under perioden till 1 474 Mkr (1 354). Ökningen förklaras främst av indexering.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2,9 procent till 736 Mkr (715). Ökningen förklaras av högre hyresintäkter men motverkas av högre finansiella kostnader.
- Efter investeringar om 316 Mkr (568), förvärv om - Mkr (-), försäljningar om 761 Mkr (-) samt realiserade värdeförändringar om -2 581 Mkr (309), vilket motsvarar -5,6 procent, uppgick fastighetsvärdet vid periodens utgång till 42 546 Mkr jämfört med 45 572 Mkr vid årets ingång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FÖRSTA HALVÅRET

- Under första halvåret 2023 har Kungsleden frånträtt fastigheterna Eketånga 24:56, Eketånga 3:204, Plommonet 12, Ran 20, Direktören 8, Löddeköpinge 14:54, Spindeln 9, Kloren 1, Tunaberg 4, Täckeråker 2:227, Räknesticken 2, Måttbandet 8, Veddesta 2:37, Arendal 764:385, Rektangeln 9, Noshjulet 3, Påskbuketten 5, Påskbuketten 6, Påskbuketten 8, Påskbuketten 9 och Påskbuketten 10.

Nyckeltal	2023	2022	2023	2022	2022
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	42 546	48 004	42 546	48 004	45 572
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,7	4,1	4,7	4,3	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,9	93,4	91,9	93,4	92,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	71,0	70,3	71,2	72,5	72,6
Avkastning på eget kapital, %	-6,9	24,7	4,3	13,7	-0,6
Belåningsgrad, %	41	40	41	40	41
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,7	4,1	4,7	4,3

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec
Intäkter					
Hysesintäkter	1 474	1 349	741	682	2 761
Övriga intäkter	—	5	—	2	12
Totala intäkter	1 474	1 354	741	684	2 773
Fastighetskostnader					
Drift	-314	-259	-140	-145	-496
Underhåll	-40	-37	-17	-19	-106
Fastighetsskatt	-85	-74	-43	-37	-172
Fastighetsadministration	-45	-48	-20	-23	-147
Totala fastighetskostnader	-484	-418	-220	-224	-920
DRIFTNETTO	990	936	521	460	1 853
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-34	-2	-16	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-233	-168	-123	-80	-358
Tomträttsavgälder	-18	-19	-3	-10	-69
Finansnetto	-251	-187	-126	-90	-427
FÖRVALTNINGSRESULTAT	736	715	393	354	1 420
Värdetförändringar					
Fastigheter	-2 606	310	-387	19	-2 429
Räntederivat	-45	749	57	453	835
Totala värdetförändringar	-2 651	1 059	-330	472	-1 594
RESULTAT FÖRE SKATT	-1 915	1 774	63	826	-174
Skatt	443	-364	171	-167	31
PERIODENS RESULTAT	-1 472	1 410	234	659	-143

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec
Periodens resultat	-1 472	1 410	234	659	-143
<i>Övrigt totalresultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	—	—	—	—	—
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 472	1 410	234	659	-143

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR FÖRSTA HALVÅRET 2023

Förvaltningsresultatet för första halvåret 2023 har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 21 Mkr och uppgick till 736 Mkr (715). Halvårets resultat uppgick till -1 472 Mkr jämfört med 1 410 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen förklaras i huvudsak av negativa värdetförändringar på fastigheter.

RESULTATANALYS JANUARI-JUNI 2023

INTÄKTER

Under perioden ökade de totala intäkterna med 120 Mkr till 1 474 Mkr (1 354). Hyresintäkterna ökade med 125 Mkr. I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 73 Mkr och förklaras främst av indexering.

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Region Stockholm	579	527
Region Väst	193	186
Region Mitt	90	78
Region Mälardalen	340	315
Region Öresund	168	162
Projektfastigheter	104	81
Totala hyresintäkter	1 474	1 349
Övriga intäkter	—	5
Totala intäkter	1 474	1 354

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under det första halvåret av 2023 och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 474 kr/kvm, en ökning om 9,3 procent under det senaste året. Ökningen är främst ett resultat av höjd indexering.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	1 354	1 226
Projektfastigheter	105	98
Förvärvade fastigheter	—	—
Sålda fastigheter	15	25
Totala hyresintäkter	1 474	1 349

GENOMSNIITTLIG HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr/kvm	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Kontor	2 148	1 985
Industri/Lager	1 054	997
Handel	1 404	1 205
Genomsnitt	1 742	1 517

FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 66 Mkr till 484 Mkr (418). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick ökningen till 66 Mkr vilket främst härleds till ökade mediakostnader men även till högre kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	393	327
Projektfastigheter	42	30
Förvärvade fastigheter	—	—
Sålda fastigheter	4	13
Fastighetsadministration	45	48
Totala fastighetskostnader	484	418

FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-JUN 2023

Kr/kvm	Kontor	Industri/ Lager		Handel	Totalt
		Lager	Handel		
Drift	368	296	189	332	332
Underhåll	48	35	33	33	43
Fastighetsskatt	123	24	96	89	89
Direkta fastighetskostnader	539	355	319	464	464
Fastighets- administration	—	—	—	25	25
Summa inkl. fast.admin	539	355	319	489	489
<i>Fastighetskostnader jan-jun 2022</i>	<i>506</i>	<i>306</i>	<i>356</i>	<i>431</i>	<i>431</i>

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 54 Mkr till 990 Mkr (936) under det första halvåret. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 62 Mkr. Efter justering av lösen av hyresavtal uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 5,5 procent.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 3 Mkr (34). Minskningen förklaras av samgåendet med Castellum.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -251 Mkr (-187) där ökningen förklaras av ökade räntekostnader som ett resultat av räntehöjningar. Under det första halvåret har räntekostnader hänförliga till projekt om 4 Mkr (7) aktiverats.

	2023	2022	2023	2022
Mkr	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun
Finansiella intäkter	—	1	—	1
Räntekostnader	-219	-159	-106	-84
Övriga finansiella kostnader	-18	-17	-18	-1
Aktiverade låneutgifter	4	7	1	4
Tomträttsavgälder	-18	-19	-3	-10
Finansnetto	-251	-187	-126	-90

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den orealiserade värdeförändringen i fastighetsportföljen uppgick till -2 581 Mkr (310), vilket motsvarar -5,6 procent. Värdenedgången förklaras främst av förändrade avkastningskrav. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,3 procent, att jämföra med 5,1 procent vid periodens ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till -25 Mkr (1).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	2023	2022
Mkr	jan-jun	jan-jun
Förändrade avkastningskrav	-1 668	71
Förändrade driftnetton	-754	237
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-160	1
Totalt	-2 581	309

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET**JAN-JUN 2023**

Mkr	Bokfört värde, Mkr	Antal
Fastigheter vid periodens ingång	45 572	205
Omklassificering	—	—
Tillträdde förvärv	—	—
Investeringar	316	—
Frånträdde avyttringar	-761	-22
Orealiserade värdeförändringar	-2 581	—
Fastigheter vid periodens utgång	42 546	183

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Under första halvåret 2023 har Kungsleden frånträtt fastigheterna Eketånga 24:56, Eketånga 3:204, Plommonet 12, Ran 20, Direktören 8, Löddeköpinge 14:54, Spindeln 9, Klören 1, Tunaberg 4, Täckeråker 2:227, Råknesticken 2, Måttbandet 8, Veddesta 2:37, Arendal 764:385, Rektangeln 9, Noshjulet 3, Påskbuketten 5, Påskbuketten 6, Påskbuketten 8, Påskbuketten 9 och Påskbuketten 10.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringar på finansiella instrument var positiv om 185 Mkr (749). Under perioden har Kungsleden stängt derivatavtal med realiserade värdeförändringar om -239 Mkr.

SKATT

Total skatt för det första halvåret uppgick till 443 Mkr (-364) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	7	9	9
Fastigheter	42 546	48 004	45 572
Derivat	974	933	1 032
Tillgångar med nyttjanderätt	692	623	696
Inventarier	1	3	2
Andra långfristiga fordringar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	44 222	49 574	47 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	1 029	-39	883
Kassa och bank	250	483	141
Summa omsättningstillgångar	1 279	444	1 024
SUMMA TILLGÅNGAR	45 501	50 018	48 337
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 028	24 697	23 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7 529	9 103	9 070
Övriga räntebärande skulder	8 731	6 006	8 516
Skulder avseende nyttjanderätter	692	618	696
Derivat	—	127	141
Uppskjuten skatteskuld	3 866	4 640	4 310
Avsättningar	2	2	2
Summa långfristiga skulder	20 820	20 496	22 735
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 483	—	1 350
Övriga räntebärande skulder	—	4 360	—
Skulder avseende nyttjanderätter	—	4	—
Övriga skulder	1 170	461	752
Summa kortfristiga skulder	2 653	4 825	2 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 501	50 018	48 337

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	23 500	23 287	23 287
Erhållet koncernbidrag från moderbolag	—	—	356
Periodens totalresultat	-1 472	1 410	-143
Eget kapital vid periodens utgång	22 028	24 697	23 500

FINANSIERING

UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Under det första halvåret 2023 har obligationslån om 1 350 Mkr återbetalats vid förfall. Kungsleden har vid periodens utgång 3 510 Mkr i utestående obligationer under sitt MTN-program med en ram om 15 Mdkr. Kungsleden har vid utgången av det andra kvartalet 3 150 Mkr i outnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker, inklusive checkkredit om 250 Mkr. Kreditfaciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter. Som effekt av samgåendet med Castellum har Kungsleden lån till Castellumkoncernen om 4 075 Mkr.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

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

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	13 688	15 109	15 076
Utestående obligationer, Mkr	3 510	4 860	4 860
Utestående företagscertifikat, Mkr	0	0	0
Bankkrediter m.m., Mkr	10 158	10 249	10 216
Likvida medel, Mkr	250	483	141
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	3 150	2 900	3 150
Belåningsgrad, %	41	40	41
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,7	4,3
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	974	805	891

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec
RÖRELSEN					
Förvaltningsresultat	736	715	393	376	1 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1	-30	2	-1	45
Betald skatt	85	—	-42	—	—
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	820	685	353	375	1 465
Förändringar i rörelsekapital	187	91	58	-7	-206
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	1 007	776	411	368	1 259
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i befintliga fastigheter	-316	-568	-170	-340	-1 288
Förvärv av fastigheter	—	—	—	—	-1
Försäljning av fastigheter	736	124	464	101	553
Kassaflöde från investeringsverksamheten	420	-444	294	-239	-736
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning	—	-151	—	—	-151
Amortering av lån	-1 405	-172	-492	-103	-4 565
Upptagna lån	215	—	115	—	3 860
Derivat	-128	—	-128	—	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 318	-323	-505	-103	-856
Periodens kassaflöde	109	9	200	26	-333
Likvida medel vid periodens början	141	474	50	457	474
Kursdifferens i likvida medel	—	—	—	—	—
Likvida medel vid periodens slut	250	483	250	483	141

PERIODENS KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 1 007 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har -316 Mkr Mkr investerats. Under året har 22 fastigheter fråntratts och avyttrats med en erhållen köpeskilling om 736 Mkr. Nettoskulden per 30 juni 2023 uppgick till 13 438 Mkr. Detta efter att skulderna minskat med -1 388 Mkr och medel i kassa och bank ökat med 109 Mkr.

SEGMENTSINFORMATION¹

JAN-JUN 2023²

Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projektfastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	578	194	90	339	168	105	—	1 474
Fastighetskostnader	-157	-70	-26	-135	-54	-42	—	-484
Driftnetto	421	124	64	204	114	63	—	990
Försäljnings- och administrationskostnader	—	—	—	—	—	—	-3	-3
Finansnetto	—	—	—	—	—	—	-251	-251
Förvaltningsresultat	421	124	64	204	114	63	-254	736
Värdeförändringar								
Fastigheter	-1 208	-265	-81	-255	-340	-457	—	-2 606
Räntederivat	—	—	—	—	—	—	-45	-45
Resultat före skatt	-787	-141	-17	-51	-226	-394	-299	-1 915
Skatt	—	—	—	—	—	—	443	443
Periodens resultat	-787	-141	-17	-51	-226	-394	144	-1 472
Bokfört värde fastigheter	19 050	5 123	2 668	8 152	4 833	2 720	—	42 546

JAN-JUN 2022²

Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projektfastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	553	184	78	311	160	68	—	1 354
Fastighetskostnader	-171	-53	-23	-102	-37	-32	—	-418
Driftnetto	382	131	55	209	123	36	—	936
Försäljnings- och administrationskostnader	—	—	—	—	—	—	-34	-34
Finansnetto	—	—	—	—	—	—	-187	-187
Förvaltningsresultat	382	131	55	209	123	36	-221	715
Värdeförändringar								
Fastigheter	150	35	31	46	45	3	—	310
Räntederivat	—	—	—	—	—	—	749	749
Resultat före skatt	532	166	86	255	168	39	528	1 774
Skatt	—	—	—	—	—	—	-364	-364
Periodens resultat	532	166	86	255	168	39	164	1 410
Bokfört värde fastigheter	21 880	5 903	2 339	8 532	5 389	3 961	—	48 004

1. Kungsledens segmentsindelning har ändrats beaktat att Kungsleden ingår i ny ägarsfär sedan 2021. Castellum förvärvade Kungsleden under 2021 och ett arbete under 2022 har gjorts för att få samsyn i hela Castellumkoncernen.

2. Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 13 för aktuella definitioner).

NYCKELTAL

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	4,5	3,8	4,9	4,1	4,0
Uthyrningsgrad, %	90,6	91,0	90,6	91,0	90,9
Överskottsgrad, %	67,2	69,4	70,3	72,2	66,7
Utfall förvaltningsfastigheter					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,7	4,1	4,7	4,3	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,9	93,4	91,9	93,4	92,8
Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	8,1	6,6	8,1	6,6	7,2
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	71,0	70,3	71,2	72,5	72,6
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 742	1 607	—	—	1 684
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	464	431	—	—	483
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	4,2	3,6	4,4	4,0	3,8
Avkastning på eget kapital, %	-6,9	24,7	4,3	13,7	-0,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,7	4,1	4,7	4,3
Soliditet, %	48,4	49,4	48,4	49,4	48,6
Belåningsgrad, %	41	40	41	40	41

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

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec
Koncerninterna intäkter	59	—	24	—	—
Administrationskostnader	-50	-4	-24	-2	-16
Rörelseresultat	9	-4	—	-2	-16
Resultat från finansiella poster	337	168	-179	77	448
Resultat före skatt	346	164	-179	75	432
Skatt på periodens resultat	-3	-34	-24	-16	-41
Periodens resultat	343	130	-203	59	391

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG¹

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	4 066	4 626	4 052
Fordringar hos koncernföretag	17 599	16 093	16 436
Övriga fordringar	124	122	120
Likvida medel	248	482	139
SUMMA TILLGÅNGAR	22 037	21 323	20 747
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 229	10 626	10 886
Långfristiga skulder	3 510	4 989	5 001
Skulder till koncernföretag	7 291	5 696	4 843
Övriga skulder	7	12	17
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 037	21 323	20 747

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 2022 på sidorna 5–8.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om 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. Klassificering sker i nivå 2.

Stockholm den 14 juli 2023

Sebastian Schlasberg
Styrelseordförande

Malin Löveborg
Styrelseledamot

Jens Andersson
Verkställande direktör

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

Jens Andersson, vd Kungsleden, tel: 08-602 33 03

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheter. Vid delårsboks slut 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.

GENOMSnittlig HYRA

Hysesintäkter i förhållande till uthyrd area.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

JÄMFÖRBART BESTÅND

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

Kallhyra plus fasta tillägg.

UTHYRNINGSBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

UTHYRNINGSGRAD

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

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 delårsboks slut 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.

ORDLISTA

FASTIGHETSKOSTNADER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

KATEGORI

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

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivas 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 11.

FINANSIELL KALENDER

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

14 februari 2024

Rapporten finns också tillgänglig på:

<https://www.castellum.se/investor-relations/arkiv-kungsleden/kungsleden-finansiella-rapporter/>

.....

KONTAKT

HUVUDKONTOR

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

KUNGSLEDEN AB (PUBL)

Org. nr. 556545-1217
Säte Stockholm

JENS ANDERSSON

VD
08-602 33 03

KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:



kungsleden