



**KUNGSLEDEN  
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
2023**

**kungsleden**

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2023

Kungsleden Aktiebolags (publ) bokslutskommuniké för år 2023 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Kungsleden Aktiebolags (publ) obligations- och låneavtal. Kungsleden Aktiebolag (publ) är sedan den 15 november 2021 ett dotterföretag till Castellum Aktiebolag. Per den 31 december 2023 ägde koncernen 172 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 1,8 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 39 159 Mkr.

## ÅRET I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade för helåret med 7 procent till 1 521 Mkr (1 420). För delårsperioden ökade förvaltningsresultatet med 12 procent till 785 Mkr (705). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter och lägre kostnader för fastighetsadministration.
- Efter investeringar om 788 Mkr (1 288), förvärv om 0 Mkr (1), försäljningar om -1 530 Mkr (-551) samt orealiserade värdeförändringar om -5 671 Mkr (2 424) uppgick fastighetsvärdet vid årets utgång till 39 159 Mkr jämfört med 45 572 Mkr vid årets ingång.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER ÅRET

- Under andra halvåret 2023 har Kungsleden frånträtt fastigheterna Haninge Täckeråker 2:273, Malmö Flygledaren 1, Malmö Flygstolen 1, Linköping Idemannen 1, Linköping Idéflödet 1, Uddevalla Barken 6, Uddevalla Varvet 3, Uddevalla Thorild 12, Västerås Effekten 4, Nyköping Gumsbacken 12, Nyköping Gumsbacken 15, Malmö Flygbasen 4 samt Malmö Flygbasen 7.
- Under februari 2024 har fastigheten Nyköping Ribban 5 frånträtts.

Nyckeltal	2023	2022	2023	2022
	jan-dec	jan-dec	jul-dec	jul-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	39 159	45 572	39 159	45 572
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,0	4,6	4,8	3,8
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,4	92,8	91,4	92,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,4	72,6	69,5	67
Avkastning på eget kapital, %	-17,2	-0,6	-21,5	12,9
Belåningsgrad, %	41	41	41	41
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,3	5,0	3,9

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jul-dec	2022 jul-dec
<b>Intäkter</b>				
Hysesintäkter	2 907	2 761	1 433	1 412
Övriga intäkter	2	12	2	7
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 909</b>	<b>2 773</b>	<b>1 435</b>	<b>1 419</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Drift	-572	-496	-258	-237
Underhåll	-89	-106	-49	-69
Fastighetsskatt	-167	-172	-82	-98
Fastighetsadministration	-106	-146	-61	-98
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-934</b>	<b>-920</b>	<b>-450</b>	<b>-502</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>1 975</b>	<b>1 853</b>	<b>985</b>	<b>917</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>	<b>-4</b>	<b>28</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-400	-358	-167	-190
Tomträttsavgälder	-47	-69	-29	-50
<b>Finansnetto</b>	<b>-447</b>	<b>-427</b>	<b>-196</b>	<b>-240</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>1 521</b>	<b>1 420</b>	<b>785</b>	<b>705</b>
<b>Värdetförändringar</b>				
Fastigheter	-5 736	-2 429	-3 130	-2 739
Räntederivat	-461	835	-416	86
<b>Totala värdetförändringar</b>	<b>-6 197</b>	<b>-1 594</b>	<b>-3 546</b>	<b>-2 653</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-4 676</b>	<b>-174</b>	<b>-2 761</b>	<b>-1 948</b>
Skatt	952	31	509	395
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-3 724</b>	<b>-143</b>	<b>-2 252</b>	<b>-1 553</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jul-dec	2022 jul-dec
Periodens resultat	-3 724	-143	-2 252	-1 553
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-3 724</b>	<b>-143</b>	<b>-2 252</b>	<b>-1 553</b>

## KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR ANDRA HALVÅRET 2023

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2023 har jämfört med föregående år ökat med 80 Mkr och uppgick till 785 Mkr (705). Halvårets resultat uppgick till -2 252 Mkr jämfört med -1 553 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen förklaras i huvudsak av negativa värdetförändringar på fastigheter och räntederivat.

# RESULTATANALYS

## JANUARI-DECEMBER 2023

### INTÄKTER

Under perioden ökade de totala intäkterna med 136 Mkr till 2 909 Mkr (2 773). Hyresintäkterna ökade med 146 Mkr. I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 206 Mkr.

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Region Stockholm	1 144	1 062
Region Väst	369	397
Region Mitt	177	187
Region Mälardalen	667	653
Region Öresund	331	348
Projektfastigheter	219	114
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>2 907</b>	<b>2 761</b>
Övriga intäkter	2	12
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 909</b>	<b>2 773</b>

### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under det andra halvåret av 2023 och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 781 kr/kvm, en ökning om 8 procent under det senaste året. Ökningen är främst ett resultat av höjd indexering.

### UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	2 614	2 408
Projektfastigheter	219	192
Sålda fastigheter	74	161
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>2 907</b>	<b>2 761</b>

### GENOMSNIITTLIG HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr/kvm	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Kontor	2 156	2 101
Industri/Lager	1 076	1 092
Handel	1 382	1 206
<b>Genomsnitt</b>	<b>1 781</b>	<b>1 684</b>

### FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 14 Mkr till 934 Mkr (920). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick ökningen till 67 Mkr vilket främst härleds till ökade mediakostnader.

### UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	723	656
Projektfastigheter	78	68
Sålda fastigheter	27	50
Fastighetsadministration	106	146
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>934</b>	<b>920</b>

### FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-DEC 2023

Kr/kvm	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Totalt
Drift	340	256	172	304
Underhåll	54	41	35	48
Fastighetskostnader	125	23	90	92
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>519</b>	<b>320</b>	<b>297</b>	<b>444</b>
Fastighetsadministration	-	-	-	61
<b>Summa inkl. fast.admin</b>	<b>519</b>	<b>320</b>	<b>297</b>	<b>505</b>
<i>Fastighetskostnader jan-dec 2022</i>	<i>484</i>	<i>282</i>	<i>327</i>	<i>408</i>

### DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 122 Mkr till 1 975 Mkr (1 853) under året. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 139 Mkr. Efter justering av lösen av hyresavtal uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 7,9 procent.

### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 7 Mkr (6).

**FINANSNETTO**

Finansnettot uppgick till -447 Mkr (-427) där ökningen förklaras av ökade räntekostnader som ett resultat av räntehöjningar. Under året har räntekostnader hänförliga till projekt om 6 Mkr (17) aktiverats.

Mkr	2023	2022	2023	2022
	jan-dec	jan-dec	jul-dec	jul-dec
Finansiella intäkter	13	2	13	1
Räntekostnader	-401	-377	-182	-218
Övriga finansiella kostnader	-18	-7	-	10
Aktiverade låneutgifter	6	17	2	10
Tomträttsavgälder	-47	-62	-29	-43
<b>Finansnetto</b>	<b>-447</b>	<b>-427</b>	<b>-196</b>	<b>-240</b>

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT**

Räntor på längre löptider har under året sjunkit vilket har medfört att värdeförändringen på finansiella instrument var negativ om -461 mkr (835). Under året har Kungsleden stängt derivatavtal med realiserade värdeförändringar om -128 Mkr.

**SKATT**

Total skatt för helåret uppgick till 952 Mkr (31) varav 4 Mkr (0) avser aktuell skatt.

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

Den orealiserade värdenedgången i fastighetsportföljen uppgick till -5 671 Mkr (-2 424), vilket motsvarar -14 procent. Värdenedgången förklaras främst av förändrade avkastningskrav men även av förändrade driftnetton. Vid årets utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,81 procent, att jämföra med 5,10 procent vid årets ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till -65 Mkr (-5).

**OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

Mkr	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Förändrade avkastningskrav	-4 055	-4 050
Förändrade driftnetton	-1 319	1 770
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-297	-144
<b>Totalt</b>	<b>-5 671</b>	<b>-2 424</b>

**FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING****JAN-DEC 2023**

Mkr	Bokfört värde, Mkr	Antal
Fastigheter vid periodens ingång	45 572	205
Investeringar	788	-
Frånträdde avyttringar	-1 530	-33
Orealiserade värdeförändringar	-5 671	-
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>39 159</b>	<b>-172</b>

**FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN**

Under andra halvåret 2023 har Kungsleden frånträtt fastigheterna Haninge Täckeråker 2:273, Malmö Flygledaren 1, Malmö Flygstolen 1, Linköping Idémannen 1, Linköping Idéflödet 1, Uddevalla Barken 6, Uddevalla Varvet 3, Uddevalla Thorild 12, Västerås Effekten 4, Nyköping Gumsbacken 12, Nyköping Gumsbacken 15, Malmö Flygbasen 4 samt Malmö Flygbasen 7.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	5	9
Fastigheter	39 159	45 572
Derivat	493	1 032
Tillgångar med nyttjanderätt	720	696
Inventarier	5	2
Andra långfristiga fordringar	2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>40 384</b>	<b>47 313</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Derivat	64	-
Kortfristiga fordringar	289	883
Kassa och bank	526	141
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>879</b>	<b>1 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 263</b>	<b>48 337</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>19 776</b>	<b>23 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 163	9 070
Övriga räntebärande skulder	7 889	8 516
Skulder avseende nyttjanderätter	720	696
Derivat	-	141
Uppskjuten skatteskuld	3 360	4 310
Avsättningar	3	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 135</b>	<b>22 735</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 344	1 350
Övriga skulder	1 008	752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 352</b>	<b>2 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>41 263</b>	<b>48 337</b>

# KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	23 500	23 287
Erhållet koncernbidrag från moderbolag	-	356
Periodens totalresultat	-3 724	-143
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>19 776</b>	<b>23 500</b>

# FINANSIERING

## UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Under året 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 4 533 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

	2023-12-31	2023-06-30	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	11 863	13 668	15 076
Utestående obligationer, Mkr	3 510	3 510	4 860
Utestående företagscertifikat, Mkr	0	0	0
Bankkrediter m.m., Mkr	8 353	10 158	10 216
Likvida medel, Mkr	526	250	141
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	3 150	3 150	3 150
Belåningsgrad, %	41	41	41
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9	4,3
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	557	974	891

# KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jul-dec	2022 jul-dec
<b>RÖRELSEN</b>				
Förvaltningsresultat	1 521	1 420	785	705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	45	-31	22
Betald skatt	5	-	5	-
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 517</b>	<b>1 465</b>	<b>759</b>	<b>727</b>
Förändringar i rörelsekapital	898	-206	636	-220
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>2 415</b>	<b>1 259</b>	<b>1 395</b>	<b>507</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-782	-1 288	-471	-728
Förvärv av fastigheter	-	-1	-	-1
Försäljning av fastigheter	120	93	45	92
Försäljning av fastigheter via bolag	1 304	460	659	317
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-6	-	-5	4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>636</b>	<b>-731</b>	<b>228</b>	<b>-316</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utdelning	-	-151	-	-
Amortering av lån	-9 376	-4 565	-7 971	-4 393
Upptagna lån	6 838	3 860	6 624	3 860
Derivat	-128	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 666</b>	<b>-856</b>	<b>-1 347</b>	<b>-533</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>385</b>	<b>-333</b>	<b>276</b>	<b>-342</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>141</b>	<b>474</b>	<b>250</b>	<b>483</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>526</b>	<b>141</b>	<b>526</b>	<b>141</b>

## 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. I kassaflödesanalysen är förvärv och försäljningar av fastigheter uppdelat beroende på om det är en fastighetstransaktion eller en bolagstransaktion. Denna omklassificering har i mindre mån även påverkat andra poster i kassaflödet. Jämförelseperioder har omräknats. Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 2 415 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 782 mkr investerats. Under året har 33 fastigheter frånträtts och avyttrats, vilket har gett en positiv likviditetseffekt om totalt 1 424 mkr. Någon utdelning till aktieägarna har inte erlagts. Nettoskulden per 31 december 2023 uppgick till 15 870 mkr. Detta efter att skulderna minskat med 2 538 mkr och medel i kassa och bank ökat med 385 mkr.



# SEGMENTSINFORMATION

## JAN-DEC 2023<sup>1</sup>

Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projektfastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	1 202	393	208	695	355	55	1	2 909
Fastighetskostnader	-302	-119	-53	-236	-94	-24	-106	-934
<b>Driftnetto</b>	<b>900</b>	<b>274</b>	<b>155</b>	<b>459</b>	<b>261</b>	<b>31</b>	<b>-105</b>	<b>1 975</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-7	-7
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-447	-447
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>900</b>	<b>274</b>	<b>155</b>	<b>459</b>	<b>261</b>	<b>31</b>	<b>-559</b>	<b>1 521</b>
<b>Värdoförändringar</b>								
Fastigheter	-2 804	-503	-206	-1 100	-651	-472	-	-5 736
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-461	-461
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 904</b>	<b>-229</b>	<b>-51</b>	<b>-641</b>	<b>-390</b>	<b>-441</b>	<b>-1 020</b>	<b>-4 676</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	952	952
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 904</b>	<b>-229</b>	<b>-51</b>	<b>-641</b>	<b>-390</b>	<b>-441</b>	<b>-68</b>	<b>-3 724</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>18 610</b>	<b>4 772</b>	<b>2 443</b>	<b>7 645</b>	<b>4 512</b>	<b>1 177</b>	<b>-</b>	<b>39 159</b>

## JAN-DEC 2022<sup>1</sup>

Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projektfastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	1 062	409	187	653	348	114	-	2 773
Fastighetskostnader	-256	-112	-55	-215	-92	-43	-147	-920
<b>Driftnetto</b>	<b>806</b>	<b>297</b>	<b>132</b>	<b>438</b>	<b>256</b>	<b>71</b>	<b>-147</b>	<b>1 853</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-6	-6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-427	-427
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>806</b>	<b>297</b>	<b>132</b>	<b>438</b>	<b>256</b>	<b>71</b>	<b>-580</b>	<b>1 420</b>
<b>Värdoförändringar</b>								
Fastigheter	-1 129	-274	-68	-212	-388	-358	-	-2 429
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	835	835
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-323</b>	<b>23</b>	<b>64</b>	<b>226</b>	<b>-132</b>	<b>-287</b>	<b>255</b>	<b>-174</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	31	31
<b>Periodens resultat</b>	<b>-323</b>	<b>23</b>	<b>64</b>	<b>226</b>	<b>-132</b>	<b>-287</b>	<b>286</b>	<b>-143</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>19 882</b>	<b>5 584</b>	<b>2 750</b>	<b>8 449</b>	<b>5 470</b>	<b>3 437</b>	<b>-</b>	<b>45 572</b>

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

# NYCKELTAL

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jul-dec	2022 jul-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Direktavkastning, %	4,7	4,0	4,7	3,9
Uthyrningsgrad, %	90,3	90,9	90,3	90,9
Överskottsgrad, %	67,9	66,7	69,3	64,6
<b>Utfall förvaltningsfastigheter</b>				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,0	4,6	4,8	3,8
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	91,4	92,8	91,4	92,8
Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	8,6	7,2	8,6	7,2
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,4	72,6	69,5	67,0
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	1 781	1 684	1 781	1 684
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	505	483	505	483
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	3,8	4,5	3,8
Avkastning på eget kapital, %	-17,2	-0,6	-21,5	-12,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,3	5,0	3,9
Soliditet, %	47,9	48,6	47,9	48,6
Belåningsgrad, %	41	41	41	41

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

# MODERBOLAGET

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jul-dec	2022 jul-dec
Koncerninterna intäkter	109	0	50	0
Administrationskostnader	-108	-16	-58	-12
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>-16</b>	<b>-8</b>	<b>-12</b>
Resultat från finansiella poster	112	448	-225	226
<b>Resultat före skatt</b>	<b>113</b>	<b>432</b>	<b>-233</b>	<b>214</b>
Skatt på periodens resultat	-181	-41	-178	7
<b>Periodens resultat</b>	<b>-68</b>	<b>391</b>	<b>-411</b>	<b>221</b>

## KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR ANDRA HALVÅRET 2023

Rörelseresultatet för andra halvåret 2023 har jämfört med föregående år ökat med 4 Mkr och uppgick till -8 Mkr (-12). Halvårets resultat uppgick till -411 Mkr jämfört med 221 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen förklaras i huvudsak av nedskrivningar av aktier i dotterföretag.

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG<sup>1</sup>

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag	3 597	4 052
Fordringar hos koncernföretag	16 555	16 436
Övriga fordringar	56	120
Likvida medel	512	139
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 720</b>	<b>20 747</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	10 818	10 886
Långfristiga räntebärande skulder	2 210	3 510
Skulder till koncernföretag	6 385	4 843
Kortfristiga räntebärande skulder	1 300	1 350
Övriga skulder	7	158
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 720</b>	<b>20 747</b>

## 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

Under februari 2024 har fastigheten Nyköping Ribban 5 frånträtts.

# 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. Upplýsningar 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 externvärderingar av delar av beståndet. I samband med en nyemission i Kungsledens moderbolag Castellum AB (publ) under första kvartalet 2023 externvärderades hela beståndet. I bokslutet för helåret 2023 har 63 % av fastighetsbeståndet, baserat på fastighetsvärde, värderats externt.

## 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 februari 2024

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

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativ 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).

## AVKASTNING EGET KAPITAL

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## AVKASTNING TOTALT KAPITAL

Resultat före skatt med återläggning av räntenetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.

## BELÄNINGSGRAD FASTIGHET

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde.

## 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.

## EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Under året redovisade hyresintäkter exkl. rabatter samt förvärvade/färdigställda fastigheter uppräknade såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året. Sålda fastigheter, projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt med återläggning av förvärvskostnader, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt Kungsledens andel av intresseföretags resultat exkl. förvaltningsresultat.

## HYRESVÄRDE

Hyres- och serviceintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

## KONTRAKTSVÄRDE

Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Kungsledens hyresavtal.

## NETTOUTHYRNING

Hyres- och serviceintäkter för under året tecknade hyresavtal för hela fastighetsbeståndet, reducerat med hyresintäkter för under året uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

## SKULDKVOT

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader. Vid delårsbokslut har driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader räknats om till helårsbasis utan hänsyn till

säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

## UTHYRNINGSGRAD

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

## VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i procent av hyres- och serviceintäkter

# FINANSIELL KALENDER

**ÅRSSTÄMMA**

31 maj 2024

**DELÅRSRAPPORT JAN-JUN 2024**

16 juli 2024

Årsredovisningen för 2023 kommer att publiceras den  
30 april 2024 på:

<https://www.castellum.se/investerare/kungsleden/finansiella-rapporter/>

Rapporten finns också tillgänglig på:

<https://www.castellum.se/investerare/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**