



ARC

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Kungsleden AB (publ) är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Kungsleden tillämpar svenska lagar och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning och har upprättat bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap 6§ och 7§.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagets bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Per den 31 december 2022 omfattades det registrerade aktiekapitalet 218 403 302 aktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 0,42 kr per aktie. Vid årsskiftet 2022-12-31 innehades 3 361 006 återköpta egna aktier.

ÅRSSTÄMMA 2022

Årsstämma för verksamhetsåret 2021 ägde rum den 30 juni 2022. Med anledning av Covid19-pandemin genomfördes årsstämman enbart med poströstning, utan fysisk närvaro. Protokoll från årsstämman 2022 finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

- Stämman beslutade att fastställa resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2021.
- Stämman beslutade att inte lämna utdelning till aktieägarna och att till årsstämmans förfogande medel överförs i ny räkning.
- Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktörerna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.
- Stämman beslutade att antalet styrelseledamöter ska uppgå till tre ledamöter.
- Till styrelseledamöter valdes Rutger Arnhult, Jens Andersson och Maria Strandberg. Vidare omvaldes Rutger Arnhult till styrelsens ordförande.
- Stämman beslutade att inget arvode ska utgå till styrelsen för tiden till slutet av nästa årsstämma. Stämman beslutade att arvode till revisorn ska utgå med belopp enligt löpande godkänd räkning.
- Stämman beslutade att välja Ernst & Young AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Ernst & Young AB kommer att utse den auktoriserade revisorn Jonas Svensson till huvudansvarig revisor.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA 2023

Med anledning av styrelseförändringar hölls en extra bolagsstämma 10 februari 2023. Stämman utsåg Sebastian Schlasberg och Malin Löveborg till nya styrelseledamöter. Styrelsen i Kungsleden AB består från och med den 10 februari 2023 av tre stämموvalda ledamöter: Sebastian Schlasberg (ordförande), Jens Andersson och Malin Löveborg. Jens Andersson kvarstår som vd för Kungsleden AB. Protokoll från den extra bolagsstämman finns att tillgå på <https://www.castellum.se/investerare/kungsleden/>.

STYRELSE OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta stämموvalda ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen i Kungsleden AB består från och med den 10 februari 2023 av tre stämموvalda ledamöter: Sebastian Schlasberg (ordförande), Jens Andersson och Malin Löveborg. Jens Andersson kvarstår som vd för Kungsleden AB. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningskyldigheter som följer av lag.

EXTERNA REVISORER

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. De externa revisorerna granskar styrelsens och vd:ns förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. Ernst & Young AB omvaldes vid årsstämman 2022 till revisorer för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2023. Auktoriserade revisorn Jonas Svensson är huvudansvarig revisor. Arvode utgår enligt godkänd räkning.

INTERNKONTROLL OCH RISKHANTERING

Internkontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras. Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad. Kungsledens interna kontroll vilar på den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen. En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget löper i sin finansiella rapportering.

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Den interna kontrollen bedöms vara god och ändamålsenlig för en organisation av Kungsledens storlek. Kungsledens styrelse har bedömt att bolaget för närvarande inte är i behov av någon internrevisionsfunktion.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsleden AB (publ) ("Kungsleden") org. nr. 556545–1217, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 30 juni 2023.

VERKSAMHETEN

Kungsleden AB är ett dotterbolag till Castellum AB. Per den 31 december 2022 ägde Kungsleden 205 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 45 572 Mkr. Grunden i företagets verksamhet är att långsiktigt äga, aktivt förvalta samt förädla och utveckla kommersiella fastigheter i fem prioriterade tillväxtmarknader, Stockholm, Väst, Mitt, Mälardalen och Öresund.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

År 2022 har varit ett turbulent år med bland annat Rysslands invasion av Ukraina, hög inflation och en inbromsning av konjunkturen. Företaget har genomfört åtgärder under året som syftar till att befästa företagets position och följer utvecklingen noga.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till -143 Mkr (5 630).

TOTALA INTÄKTER

Under perioden ökade de totala intäkterna med 180 Mkr till 2 773 Mkr (2 593). Hyresintäkterna ökade med 198 Mkr. I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 258 Mkr och förklaras av nyuthyrning, framgångsrik omförhandling och indexering. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 92,8 procent (92,9).

FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 117 Mkr till 920 Mkr (803). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick ökningen till 95 Mkr vilket främst härleds till ökade mediakostnader men även till högre kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 63 Mkr till 1 853 Mkr (1 790) under året. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 143 Mkr. Efter justering av lösen av hyresavtal uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 9,4 procent.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 6 Mkr (95). Minskningen förklaras av samgåendet med Castellum.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -427 Mkr (-373) där ökningen förklaras av ökade räntekostnader som ett resultat av räntehöjningar. Under året har räntekostnader hänförliga till projekt om 17 Mkr (12) aktiverats.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 420 Mkr (1 322) vilket motsvarar en ökning om 7 procent (4).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Den orealiserade värdeförändringen i fastighetsportföljen uppgick till -2 429 Mkr (5 458), vilket motsvarar -5 procent. Värdenedgången förklaras främst av förändrade avkastningskrav men motverkas något av förbättrade driftnetton. Vid årets utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,1 procent, att jämföra med 4,7 procent vid årets ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till -5 Mkr (18).

Räntederivat

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringar på finansiella instrument var positiv om 835 Mkr (239).

SKATT

Total skatt för helåret uppgick till 32 Mkr (-1 389) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt.

KASSAFLÖDE

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 1 259 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 1 288 mkr investerats. Under året har 5 fastigheter fråntratts och avyttrats med en erhållen köpeskilling om 553 mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 151 mkr. Nettoskulden per 31 december 2022 uppgick till 18 085 mkr. Detta efter att skulderna ökat med 4 000 mkr och medel i kassa och bank ökat med 904 mkr.

FASTIGHETER

Per 31 december 2022 har Kungsledens fastighetsbestånd värderats till 45 572 Mkr (47 258). Marknadsvärdet påverkas av fastighetspecifika händelser som nya eller förnyade hyreskontrakt, avflyttningar samt investeringar likväl som de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. Även investeringar i befintliga fastigheter, förvärv och försäljningar av fastigheter har påverkat marknadsvärdet. Direktavkastningskraven är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter.

FASTIGHETSPROJEKT

Investeringar i nybyggnation samt om- och till-byggnad av befintligt bestånd är viktiga inslag i Kungsledens affärsmodell och ger successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. Det leder till ökade kassaflöden och värdetillväxt genom minskade vakanser, högre genomsnittshyror och tillskapande av uthyrningsbar area. Per den 31 december 2022 uppgick årets investeringar till 1 288 Mkr (1 307).

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2022 har Kungsleden frånträtt fastigheterna Västerås Isolatorn 12, Malmö Nämnden 1, Malmö Sockeln 1, Alingsås Bulten 1 och Göteborg Älvsborg 178:8 samt tillträtt fastigheten Västerås Mimer 6.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 15 076 Mkr (19 641). Snitträntan har under året ökat från 1,8 procent till 2,3 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,4) och räntetäckningsgraden den senaste 12-månaders perioden var fortsatt hög om 4,3 gånger (4,9). Förändring i swapportföljens marknadsvärde redovisas som orealiserad värdeförändring på finansiella instrument. Avstämning av aktuellt marknadsvärde på ingångna räntederivat sker löpande med motparten och verifieras mot en teoretisk värdering baserad på aktuella marknadsräntor. Värdet på samtliga derivat uppgick till 891 Mkr (56) vid årets utgång.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 4 310 Mkr (4 288) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter (4 380 Mkr i skuld) och underskottsavdrag (254 Mkr i tillgång). Uppskjuten skatt redovisas på hela den temporära skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt restvärde förutom övervärden i samband med tillgångsförvärv. Redovisning sker till den gällande skattesatsen 20,6 procent. Årets förändring av uppskjuten skatt är främst hänförlig till skattemässiga avskrivningar/avdrag för fastigheter, kostnad för resterande resultats nyttjande av skattemässigt underskott samt uppskjuten skatt på värdeförändringar.

EGET KAPITAL

Sedan årsskiftet har det egna kapitalet vuxit från 23 287 Mkr till 23 500 Mkr vilket främst är hänförligt till erhållet koncernbidrag från moderbolaget Castellum AB. Soliditeten var 48,6 procent (47,7) och belåningsgraden uppgick till 41 procent (41) vid årets utgång. Vid årsstämman 2020 beslutades att ge styrelsen mandat att återköpa aktier till ett värde om 300 Mkr. Syftet med återköpsprogrammet var att optimera bolagets kapitalstruktur och därmed skapa ökat aktieägarvärde. De återköpta aktierna var tänkta att användas för att finansiera framtida förvärv av fastigheter. Styrelsen har ej återköpt några aktier under 2022 men har per 31 december 2022 3 361 006 aktier i eget förvar, vilket motsvarar 1,5 procent av bolagets totala

antal aktier. Se ytterligare information om bolagets aktiekapital samt substansvärde i not 17 på sida 27.

HÅLLBARHET

Kungsleden AB är ett dotterföretag till Castellum AB (org.nr. 556475-5550) och omfattas därför av Castellumkoncernens hållbarhetsrapport i enlighet med ÅRL 6 kap 10§ 2 st.

MEDARBETARE

Medelantalet anställda under året uppgick till 83 personer (132). Andelen kvinnor var vid årsskiftet 35 procent (46).

RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsleden utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Identifierade väsentliga risker i verksamheten är omvärldsrelaterade risker, risker relaterade till fastighetsutveckling, hållbarhetsrisker, finansiella risker, IT-risker samt förändringar i skatteregelverk. Våra risker och vår riskhantering framgår på sidorna 5–8. 2022 har påverkats av följd effekter från pandemin, det pågående kriget i Ukraina, den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar. Dessa har haft stor påverkan på entreprenadmarknaden med onormala prishöjningar på material och vissa leveransproblem.

MODERFÖRETAG

Moderföretag är Kungsleden AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till 432 Mkr (3 187). Det lägre resultatet är hänförligt till lägre intäkter från dotterföretag. De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår under året till -88 Mkr (137). Moderbolagets tillgångar uppgick till 20 747 Mkr (22 993). Soliditeten uppgick till 52 procent (46).

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, kr

Balanserade vinstmedel	7 270 585 936
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	390 899 558
Totalt	10 795 032 659

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Utdelning till aktieägarna	—
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	7 661 485 494
Totalt	10 795 032 659

RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsleden arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella risker samt operativa risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker på ett strukturerat sätt utifrån noggranna analyser och beslutsunderlag med syfte att begränsa osäkerhet och risker, där Castellumkoncernens syfte är att skapa tillväxt.

RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsleden definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka bolagets förmåga att uppnå sitt mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. För att kunna uppskatta effekten av identifierade risker sker en intern riskgradering där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan men också sannolikheten att risken inträffar. Processen för riskbedömning avgör om risken bör bevakas extra, åtgärder vidtas eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning. Kungsleden gör årligen en riskkartläggning där

bolagets alla risker bedöms utifrån sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling. En vägning av sannolikhet och påverkan blir sedan vår riskbedömning. Riskerna analyseras på kort och medellång sikt för en period om upp till 10 år. För att underlätta riskhanteringen har Kungsleden valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- Omvärldsrisker – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser samt risker kopplat till lagar och regler.
- Operationella risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Kungsledens fastigheter.
- Finansiella risker – risker i Kungsledens finansiering och rapportering.
- Hållbarhetsrisker – risker förknippade med miljö, socialt ansvar och/eller ansvarsrisker men också våra medarbetare och människor i och omkring våra fastigheter

RISKBESKRIVNING		HANTERING
Omvärldsrisker		
Makroekonomisk risk	En konjunkturedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering som följd kan resultera i minskad efterfrågan på kontors-, logistik- och lagerlokaler sjunkande marknadshyror, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader.	För att vara motståndskraftig gentemot en föränderlig marknad arbetar vi på Kungsleden med att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar vi risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar vi med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader.
Krishantering	Med kris avses en svårhanterlig, ofta plötslig händelse som allvarligt påverkar eller sätter Kungsledens verksamhet ur spel, orsakar fara för liv eller hälsa, egendoms- eller miljöskada. I händelse av kris råder det även risk för att försäkringskyddet inte räcker till eller är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller.	På Kungsleden är det grundläggande att samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade för att minimera risken för stora ekonomiska konsekvenser orsakade av oföretsbara egendoms-skador. Ur ett förebyggande perspektiv samarbetar vi på Kungsleden med ett brett nätverk av kontakter och branschorganisationer. När en kris uppstår träder Castellumkoncernens krisledningsgrupper in. Krisledningsgrupperna leder arbetet i händelse av en kris och utgångspunkten för krishanteringen inom Kungsleden är att kriser hanteras så nära händelsen som möjligt.
Regelefterlevnad och förändrade regelverk	Kungsleden är ett publikt fastighetsbolag och förpliktar sig att efterleva externa regelverk inom bolagsstyrning så som MAR, ABL, Koden och börsens regelverk. Även övriga regelverk exempelvis skattelagstiftning, penningtvättsregler, GDPR, marknadsföringslag och arbetsmiljölag. Oförmåga att efterleva dessa kan medföra sanktioner. Verksamhetsspecifika regelverk, så som hyreslag, PBL, är andra regelverk som Kungsleden förpliktar sig att följa. Oförmåga att efterleva lagar eller regler, liksom förändringar avseende tillämpning eller tolkning av befintliga lagar och regler, kan medföra att Kungsleden får oförutsedda kostnader, skatter och avgifter samt förlorar i anseende hos hyresgäster och aktieägare.	För att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar arbetar Kungsleden med omvärldsbevakningar samtidigt som Castellumkoncernen har anställda specialister inom respektive område. Vi gör även årliga interna revisioner för bland annat miljölagstiftningen, skattelagen med flera. Därtill arbetar Castellumkoncernens risk och compliance team med löpande interna kontroller tillsammans med interna och externa specialister.
IT- och informationssäkerhet	Bristande IT-säkerhet kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information etc. Det finns även risk för bedrägeriförsök, så som bluffakturor. Brott mot lagstadgade bestämmelser om hantering av personuppgifter är exempel på risk som identifieras inom informationssäkerhet.	Kungsleden arbetar aktivt med IT-säkerhet och har genom Castellumkoncernen både löpande och årliga kontroller som minimerar risker kopplat till IT-säkerhet. Som del av årlig genomgång av interna kontroller sker separering av behörighetsutförare inom IT och verksamhet. Trafikfilter för e-post och surf uppdateras dagligen och säkerhetsuppdateringar av system och applikationer sker löpande för samtliga system. Även sårbarhets-scanning på servrar och nätverk sker löpande.

	Digitalisering	Även den digitala utvecklingen går snabbt och skapar nya förutsättningar för fastighetsbranschen. Nya digitala eller innovativa lösningar ersätter gammal teknik och gamla arbetsätt, möjliggör för nya tjänster och förändrar hyresgästernas efterfrågan. Det finns således en risk för ineffektiva arbetsätt och/eller fölorade hyresgäster om inte innovation, ny teknik, digitalisering och effektivisering utnyttjas.	Kungsleden bevakar megatrender och dess påverkan på förändrade beteenden hos verksamheter och människor och för att lära av beteenden samlar vi även in data genom uppkopplad teknik i fastigheterna
Operationella risker			
	Hyresintäkter och vakansrisk	Hyresintäkterna hos Kungsleden är till största andel inkomst av hyror. Risken kopplat till hyror är dels förmågan att attrahera nya hyresgäster, förmåga att behålla hyresgäster, förutse trender på marknaden samt att anpassa sig efter nuvarande och framtida marknadsbehov. Det finns även risk för att våra hyresgästers förmåga att motstå marknadsnedgångar inte räcker till, exempelvis går i konkurs eller att de får problem att fullgöra sina förpliktelser gentemot oss.	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. Vi har erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång. För att förstå våra hyresgästers behov har Kungsleden löpande dialoger med våra hyresgäster på lokal nivå genom egen förvaltning. Årliga NKI-mätningar görs inom Castellumkoncernen genom diverse aktiviteter för varje region Kungsleden är verksam inom. Castellumkoncernen arbetar även med diverse certifieringsprogram, hållbarhetscertifieringar samt aktuella miljöinventeringar på våra fastigheter för att tillgodose våra hyresgästers kravprofil. Risk för hyresbortfall minimeras ytterligare genom att vi vid ingången av ett nytt hyresavtal gör noggranna riskbedömningar.
	Drift- och underhållskostnader	Skicket på fastigheterna samt plötsliga oförutsägbara händelser utgör risk för förhöjda kostnader vad gäller reparation- och underhållskostnader. Även risk för att kostnaderna inte går att vidaredebitera till hyresgäster samt risk för att försäkringsskydd inte täcker hela eller delar av kostnaden föreligger. Det finns risk för ökade driftskostnader och fördyrade kostnader av planerade reparations- och underhållskostnader utifrån marknadsförhållanden och för vissa lösningar och tjänster är det få leverantörer på marknaden. Det finns även risk för betalningsansvar till följd av händelser som skulle trigga exempelvis garantianspråk, skadestånd och rättskostnader.	Genom bland annat egenkontroller, riskbesiktningar, elrevisioner och incidentrapportering bevakar förvaltarna våra fastigheter. Våra fastigheter blir även alltmer uppkopplade och möjligheten för att på distans upptäcka eventuella disfunktioner med hänsyn till drift- och underhåll på fastigheter gör att oförutsebara kostnader minskas. Utifrån fastställd krisplan och arbetsmiljöhandbok arbetar Castellumkoncernen även med förebyggande åtgärder för att eliminera risken för såväl egendom-, person-, samt miljöskador. Löpande analyseras våra fastigheter för att kunna anpassas till fysiska klimatrisker som i sin tur kan orsaka skador och påverka drift- och underhållsarbetet. Långsiktigt planerat underhåll är något som Kungsleden arbetar med för att minska risken för ökade mediakostnader. Kungsleden arbetar dessutom med en väl genomarbetad elhandelsstrategi. Strategin arbetar för att minimera risk och erhålla jämnare kostnadsutveckling samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Kungsleden och våra hyresgäster.
	Fastighetsportföljens sammansättning	Fastighetsportföljens sammansättning kan påverkas på två nivåer genom fel geografisk fördelning, vilket innebär att Kungsleden äger fastigheter på fel delmarknad, stad eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och pågående stark urbaniseringstrend. Det finns även risk för att inte kunna uppnå önskad sammansättning, exempelvis att det inte går att hitta lämpliga förvärvsfastigheter, finansiering av fastighetsförvärv inte går att genomföra på acceptabla villkor eller att önskade fastighetsförsäljningar inte kan ske. Risk med felaktig sammansättning av fastighetsportföljen kan även vara att Kungsleden äger obsoleta fastigheter, det vill säga ett fastighetsbestånd som inte är framtidsäktrat utifrån hyresgästpreferenser, teknikkraV, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Följden till detta ger exempelvis risk för att avkastningskraven inte uppnås, framtida vakanser och förändrade miljöförhållanden.	För Kungsledens befintliga fastighetsbestånd görs årliga genomgångar av portföljens sammansättning utifrån bland annat land, ort och mikroläge. Sedan görs även årliga riskbedömningar av fastighetsbeståndet utifrån typ av fastighet, storlek, skicket och standarden på fastigheten. Inför ett potentiellt förvärv genomförs ovan riskbedömning inklusive bedömningar om bland annat avkastning, framtida vakanser, miljörisiker etcetera. När riskbedömningen är utförd görs en ytterligare bedömning, det vill säga ifall fastigheten passar in i Kungsledens portfölj. För att bland annat framtidssäkra våra fastigheter pågår ett arbete med att koppla upp våra fastigheter mot en webbaserad portal, med fokus är att optimera driften av förvaltningsportföljen.

Värdförändring fastigheter	Fastigheternas värde påverkas av, och en bedömning som görs mot bakgrund av, ett antal faktorer såsom marknadsutbud, vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. I synnerhet om räntorna fortsätter att öka kommer detta att sätta press på portföljvarkastningen, vilket innebär att marknadsvärdena riskerar att falla och sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat. Det finns även en risk att värderingen av vissa av fastigheterna kan bli felaktig eller kan sjunka över tid. Det finns ingen garanti för att det kommer att finnas en likvid marknad för Kungsledens fastigheter framöver.	Kungsleden genomför i samband med kvartalsboksut intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Kungsleden arbetar för att vara så pricksäkra som möjligt där Castellumkoncernens erfarna värderings-specialister följer marknaden löpande.
Projekt	På Kungsleden finns flera typer av projekt och identifierade risker kopplade till dessa är makrorisker så som ökade bransch- och miljökrav, ökade kostnader, inflation och förseningar och försörjningsbegränsningar etcetera. Mikrorisker identifieras till produktionsrisker såsom kvalitet, miljö och arbetsrelaterade personskador samt ändrade förutsättningar från hyresgäst och marknad under projektets gång. Även motparts-risker finns med leverantörer och entreprenörer.	Kungsleden arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer inför upphandling, där tydliga krav på standard, kvalitet och hållbarhet samt bedömning av lämplighet tidigt är med i processen. Betydande miljörisker kan finnas vid ny- och/eller ombyggnation såsom markföroreningar. Kungsleden arbetar kontinuerligt med mark- och miljöundersökningar för att kvantifiera eventuella risker i projekt. Personskador är en allvarlig och möjlig risk vid entreprenader vilket Kungsleden arbetar proaktivt och följer alla lagar och skyddsregler för att minska sannolikheten för dess inträffande. Uppföljning av risker kopplade till projekten görs löpande under projektets gång. Från start till slut följs noggrann beslutsprocess med tydliga hänvisningar till detaljerade ramprogram som dokumenteras kontinuerligt på fastighetsportalen.
Hållbarhetsrisker		
Klimatförändringar	Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Kungsleden bedömer dessa risker som potentiellt ökande på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden för att objekt inte ska bli obsoleta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Kungsleden, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.	Kungsleden arbetar för att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera ett förändrat klimat. Samtliga investeringar granskas ur ett klimatsperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar. Genom klimatscenario-analyser kan Kungsleden identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Under 2022 utfördes en analys av hela beståndet för att screena vilka fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrisker.
Operativa miljörisker	Miljörisker direkt relaterade till Kungsledens verksamhet kan innefatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter, samt priser på naturresurser i form av material och energi. Kungsleden bedömer risker relaterade till ökade priser på råvaror till följd av makroekonomiska händelser som ökande. Miljöriskerna i vår verksamhet består av följande risker: <ul style="list-style-type: none"> att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader utsläpp av växthusgaser (indirekta och direkta) avfallshantering Samtliga kan utgöra risk för såväl människor och närmiljön som klimatet i stort	Kungsleden inkluderas i Castellumkoncernens hållbarhetspolicy med tillhörande bilaga, som definierar hur koncernens verksamhet ska vara hållbar. Kungsleden hållbarhetscertifierar beståndet genom Castellumorganisationen och krävställer effektiv resurshantering, minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. Bolaget miljöinventerar befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker.
Överträdelse av uppförandekod	Som en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt i bolaget men också hos anlitade leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Kungsleden. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skador på Kungsledens affär.	Samtliga medarbetare som arbetar med Kungsledensfastighetsbestånd omfattas av Castellumkoncernens uppförandekod, som utgör en betydande del av en obligatorisk hållbarhetsutbildning. Castellumkoncernens uppförandekod för leverantörer är med i alla upphandlingar och avtal. Dessutom har Castellumkoncernen en aktiv compliancefunktion, samt en whistleblowing-funktion.

Finansiella risker		
Finansiering	Att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. Att inte ha god tillgång till kapitalmarknaden. För Kungsledenkoncernen finns kovenanter på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad vilka uppfylls med god marginal.	<ul style="list-style-type: none"> • Finanspolicy som fastställer riskmandat. • Likviditetsreserver/outnyttjat kreditutrymme. • Flera finansieringskällor i olika geografiska marknader (bank, kapitalmarknad inklusive obligationer och certifikat). • Flera långgivare, dessutom enbart motparter med hög rating. • Fortlöpande omförhandling av kreditavtal. • Stark balansräkning. • Ränteförfallostruktur fördelad över olika löptider. • Reducerad belåningsgrad. • Minskad andel säkerställda tillgångar. • Långfristiga krediter med fastställda marginaler. • Revolverande krediter för att uppnå maximal flexibilitet. • Vedertagna beräkningsformler. • Avstämning mellan intern och extern värdering. • Compliance-funktion för att säkerställa oberoende
Ränta	Ränterisk definieras som risken för en negativ resultat-och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. 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 och det löpande kassaflödet. 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. Castellumkoncernens finanspolicyn stipulerar ramarna för den av styrelsen beslutade räntebindningsstrategin och uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelsetintervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar. Alla finansiella instrument som används ska vara likvida.
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.	Kreditrisken i finansverksamheten är låg och utgörs främst av motpartsrisk i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid upptagande av derivatinstrument. Finanspolicyn innehåller riktlinjer för godkända motparter och maximal kreditexponering för olika motparter. Hyresförlusterna har historiskt varit låga. Policy för kreditbedömning innefattar bland annat riktlinjer för bedömning av motpartens kreditvärdighet. Finansfunktionen bistår fastighetsförvaltningen med stöd i kreditbedömningar. För väsentliga långfristiga fordringar erhålls normalt säkerheter för att reducera kreditrisken.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultaträkningar, Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	2 773	2 593	2 530	2 423	2 385
Fastighetskostnader	-921	-803	-787	-773	-800
DRIFTNETTO	1 853	1 790	1 743	1 650	1 586
Försäljnings- och administrationskostnader	-6	-95	-102	-109	-95
Finansnetto	-427	-373	-384	-356	-366
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 420	1 322	1 257	1 185	1 124
Värdeförändringar fastigheter	-2 429	5 458	960	1 756	1 603
Värdeförändringar räntederivat	835	239	-157	-75	-73
RESULTAT FÖRE SKATT	-174	7 019	2 060	2 867	2 653
Skatt	32	-1 389	-424	-622	-598
ÅRETS RESULTAT¹	-143	5 630	1 636	2 245	2 055
Rapporter över finansiell ställning, Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	45 572	47 258	40 718	38 310	34 697
Övriga anläggningstillgångar	709	641	846	830	20
Övriga kortfristiga fordringar	883	373	281	237	201
Derivat	1 032	110	8	-	4
Kassa och bank	141	474	685	353	471
SUMMA TILLGÅNGAR	48 337	48 854	42 538	39 730	35 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23 500	23 287	18 500	17 488	15 767
Räntebärande skulder	18 936	19 641	19 029	17 889	16 882
Derivat	141	53	258	105	34
Ej räntebärande skulder	5 760	5 875	4 751	4 248	2 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 337	48 854	42 538	39 730	35 394
Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
FASTIGHETSRELATERADE					
Direktavkastning, %	4,0	4,1	4,4	4,5	4,8
Uthyrningsgrad, % ²	90,9	90,4	90,7	91,5	91,5
Överskottsgrad, %	66,7	69,8	69,7	68,2	66,7
FINANSIELLA					
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	3,7	4,0	4,1	4,4
Avkastning på eget kapital, %	-0,6	26,9	9,1	13,6	13,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,9	4,5	4,6	4,1
Soliditet, %	48,6	47,7	43,5	44,0	44,5
Belåningsgrad, %	39,2	40,6	45,0	45,8	47,3

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Definitionen av uthyrningsgrad har justerats för åren 2019 och 2018.

Generell definitionslista finns på sidan 41.

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

Mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	5	2 761	2 563
Övriga intäkter		12	30
Fastighetskostnader	8	-921	-803
Driftnetto		1 853	1 790
Försäljnings- och administrationskostnader	6,7,8	-6	-95
Finansnetto			
Finansiella intäkter och kostnader	9	-358	-340
Tomträttsavgälder	9,14	-69	-33
		-427	-373
Förvaltningsresultat		1 420	1 322
Värdeförändringar			
Fastigheter ¹	13	-2 429	5 458
Räntederivat	9	835	239
		-1 594	5 698
Resultat före skatt		-174	7 019
Skatt			
Aktuell skatt	10	-	-2
Uppskjuten skatt	10	32	-1 387
		32	-1 389
Årets resultat²		-143	5 630
Resultat per aktie före och efter utspädning	11	-0,66	26,12

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - KONCERNEN

Mkr	2022	2021
Årets resultat	-143	5 630
<i>Övrigt totalresultat</i>		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT	-143	5 630

1. Värdeförändring fastigheter i resultaträkningen om -2 429 Mkr (5 458) består av orealiserade värdeförändringar om -2 424 Mkr (5 440) och resultat från fastighetsförsäljningar om -5 Mkr (18).

2. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

– KONCERNEN

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	9	11
Förvaltningsfastigheter	13	45 572	47 258
Derivat	18,22	1 032	110
Tillgångar med nyttjanderätt	14	696	625
Inventarier	15	2	3
Andra långfristiga fordringar	16,22	2	2
Summa anläggningstillgångar		47 313	48 009
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	30	39
Övriga fordringar	22	571	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	282	278
Kassa och bank		141	474
Summa omsättningstillgångar		1 024	847
SUMMA TILLGÅNGAR		48 337	48 854
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		91	91
Övrigt tillskjutet kapital		4 506	4 506
Andra reserver		4	4
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		18 899	18 685
Summa eget kapital	17	23 500	23 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,21,22	9 070	9 276
Övriga räntebärande skulder	18,21,22	8 516	6 006
Skulder avseende nyttjanderätter	14	696	618
Derivat	18, 22	141	53
Uppskjuten skatteskuld	10	4 310	4 288
Avsättningar	19	2	3
Summa långfristiga skulder		22 735	20 245
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,22	1 350	—
Övriga räntebärande skulder	18,22	—	4 359
Skulder avseende nyttjanderätter	14	—	7
Leverantörsskulder	22	54	209
Skatteskulder		35	0
Övriga skulder	20,22	88	142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	575	607
Summa kortfristiga skulder	21	2 102	5 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 337	48 854

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 23.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differens	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	91	4 506	4	13 899	18 500
Årets totalresultat	—	—	—	5 630	5 630
Återköp av egna aktier	—	—	—	-241	-241
Utdelning	—	—	—	-602	-602
Utgående eget kapital 2021-12-31	91	4 506	4	18 686	23 287
Ingående eget kapital 2022-01-01	91	4 506	4	18 686	23 287
Årets totalresultat	—	—	—	-143	-143
Erhållet koncernbidrag från moderbolag	—	356	—	—	356
Utgående eget kapital 2022-12-31	91	4 862	4	18 543	23 500

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - KONCERNEN

Mkr	Not	2022	2021
RÖRELSEN			
Förvaltningsresultat		1 420	1 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		45	-16
Betald skatt		0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	24	1 465	1 306
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar		201	-74
Rörelseskulder		-407	80
		-206	6
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	24	1 259	1 312
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 288	-1 307
Tillgångsförvärv av fastigheter		-1	-4
Försäljning av fastigheter		553	219
Investeringar i övriga finansiella tillgångar		0	-67
Kassaflöde från investeringsverksamheten	24	-736	-1 160
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		3 860	3 721
Amortering av lån		-4 565	-3 109
Utdelning		-151	-735
Återköp av egna aktier		—	-242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24	-856	-364
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Likvida medel vid årets början		474	685
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	24	141	474

NOTER- KONCERNEN

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

ALLMÄN UPPLYSNING

Kungsleden AB (publ) org. nr. 556545-1217, är moderbolag i Kungsledenkoncernen. Kungsleden AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Hangövägen 20, Box 704 14, 107 25 Stockholm. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Kungsleden AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2022 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 31 maj 2023 och förläggs till årsstämman den 30 juni 2023 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

TILLÄMPAD NORMGIVNING OCH LAGSTIFTNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner har tillämpats.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER 2022

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2021.

IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Kungsledens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kr som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i Mkr. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 3.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar, skulder och eventualförpliktelser har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolags resultat tas med fram till det datum då bolaget frånträds. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VERKSAMHET

Räkenskaperna för det utländska dotterbolaget förs i den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kr (SEK). Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsdifferens. Vid omräkning har följande valutakurser använts:

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
SEK	2022	2021	2022-12-31	2021-12-31
EUR	10,63	10,14	11,13	10,23

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Rapport över kassaflöden är upprättad i enlighet med indirekt metod enligt IAS 7 Rapport över kassaflöden.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Ett förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och en avyttring fram till frånträdesdagen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag/ tillträdesdag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Det är vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Fastigheter köps genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefördelar för säljaren. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Ingen uppskjuten skatt redovisas. Kungsleden redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Vid en direktförsäljning av en fastighet för vilken all temporär skillnad inte har redovisats uppkommer en skattekostnad vid försäljning till redovisat värde. Sker en försäljning i stället via bolag, vilket är vanligast, kommer köpare och säljare normalt överens om ett prisavdrag motsvarande endast en del av skillnaden mellan

skattemässigt restvärde och överenskommet fastighetsvärde. Det innebär att en bokföringsmässig skatteintäkt uppkommer om det finns en uppskjuten skatteskuld redovisad som överstiger avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skatteskulden.

RÖRELSEFÖRVARV

Vid förvärv där Kungsleden får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den köpta enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats. Goodwill redovisas som skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och den restpost som återstår när alla identifierbara tillgångar och skulder hänförliga till förvärvet har identifierats. Transaktionskostnader kostnadsförs som administrationskostnad i samband med förvärvet. Vid förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som Kungsleden därmed erhåller bestämmande inflytande över, omvärderas tidigare andelar till verkligt värde via resultaträkningen. Är det i stället ett förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som sedan tidigare konsolideras, redovisas skillnaden mellan köpeskilling och nettovärden enligt tillrädesbalansen som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernföretag men med bibehållet bestämmande inflytande redovisas en skillnad mellan försäljningspris och värdet av såld andel som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernföretag innebärande att bestämmande inflytande förloras redovisas ett reasultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen. Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Under året har inga rörelseförvärv skett.

RÖRELSESEGMENTSRAPPORT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Kungsledens rörelsesegment är Stockholm, Väst, Mitt, Mälardalen och Öresund (Regionstäder), samt Projektfastigheter och Ofördelat. En indelning görs först av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. En ytterligare detaljering sker för förvaltningsfastigheterna där siffrorna delas upp efter geografisk indelning. Resultatansvaret för förvaltningen av de fastigheter som ligger i en viss region åvilar region-VD:n som ansvarar inför verkställande direktören. Kungsleden har valt att betrakta de geografiska verksamhetsområdena som rörelsesegment. Ofördelat är eventuella poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller som är gemensamma för samtliga segment. Väsentliga transaktioner mellan segmenten utgörs av koncernbidrag och interna lån. ABB är den hyresgäst som står för störst andel av hyresintäkterna. 2022 uppgick hyresintäkterna från ABB till 175 Mkr (192). Vilande verksamheter utan resultat finns i Tyskland. Se not 4 för presentationen av Kungsledens rörelsesegment.

INTÄKTER

Kungsledens intäkter omfattas till övervägande del av IFRS 16 Leasing och inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkt i att fastigheten kvarstår i Kungsledens ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 20 år. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för

lämnade rabatter och andra förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresperioden. Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. Har hyresgaranti erhållits i samband med förvärv redovisas en intäkt i koncernredovisningen i takt med att hyresgarantin tas i bruk genom uteblivna hyresintäkter. Utdebitering av vissa intäkter omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Intäkter hänförliga till IFRS 15 uppgår inte till väsentliga belopp.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion. En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktligt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas. Under 2022 har samtliga anställda inom Kungsledenkoncernen erbjudits avtal inom Castellum och således kommer ersättning till anställda ej vara aktuellt 2023.

LEASING

Kungsleden är en stor leasegivare i och med den stora mängden hyresavtal, vilka behandlas i avsnittet Intäkter ovan. Som leasetagare har Kungsleden främst tomträttsavtal samt mindre arrende- och billeasingavtal. Korta kontrakt och kontrakt av mindre värde undantas nuvärdesberäkning. Tomträttsavtalen upptas i balansräkningen genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Kungsleden har bedömt att avgäldsriktan baseras på avkastningskravet vid förvärvstidpunkten justerat med större förändringar under innehavstiden. I resultaträkningen delas leasingkostnaden för avtal utöver tomträttsavtal upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansnettot.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Ränteutgifter och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden medan de vid till- och ombyggnad kostnadsförs löpande, eftersom investeringarna är mindre och uppförandetiden oftast är kortare. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande i resultaträkningen i posterna orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteintäkter och räntekostnader på

finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

INKOMSTSKATTER

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde. Efter förvärvet bokförs full uppskjuten skatt för framtida värdeförändringar.

TRANSAKTIONER I UTLÄNSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar- och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Vid försäljning av anläggningstillgångar, in- och utlåning samt leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

FASTIGHETER

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta om utgiften kan beräknas tillförlitligt. Även utgifter som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats aktiveras. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisad metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Räntekostnader vid större till- och ombyggnader aktiveras.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Byggnader och mark som ägs i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Det verkliga värdet baseras på internt genomförda värderingar vilka kvalitetssäkras samt verifieras genom externvärderingar årligen. Vid varje kvartal sker omvärdering

av beståndet och redovisas utifrån intern värdering. För beskrivning av värderingsmetoder läs vidare i not 13. För överväganden avseende värdering av fastigheter, se även not 3. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden inte kan fastställas och processen fram till funktionell /uthyrd fastighet endast kan bedömas.

INVENTARIER OCH IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Inventarier och immateriella tillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarier och immateriella tillgångar skrivs av linjärt enligt plan på anskaffningsvärdet över fem år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, långfristiga fordringar, övriga fordringar, derivat samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder, derivat samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till not 2.

REDOVISNING I RAPPORTEN ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motpart att betala även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Hyresfordringar tas upp när den period de avser infaller. Långfristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, tas upp till nominell fordran justerad för nuvärdet av eventuell skillnad mot en marknadsmässig ränta. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt inte är aktuell. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

KATEGORIER AV FINANSIELLA INSTRUMENT:*Finansiella tillgångar*

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade 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. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 22.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras 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: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 22.

Nedskrivningar – finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen för redovisning av förväntade kundförluster tillämpas för kundfordringar, hyresfordringar och avtalstillgångar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löp-tid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på antal förfallodagar samt utifrån individuell bedömning av risken att fordringen inte kommer att erhållas. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Kungsleden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ej väsentliga finansiella tillgångar provas ej enligt den förenklade metoden. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra

kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

NEDSKRIVNING ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNAR

De redovisade värdena på koncernens tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

AVRUNDNINGAR

Enskilda belopp avrundas till närmast heltal Mkr. Summeringar avrundas till närmast heltal Mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

NOT 2. RISKER

I denna not beskrivs risker i Kungsledens kassaflöden i fastighetsförvaltningen samt de finansiella riskerna kreditrisk och valutarisk. En allmän beskrivning av Kungsledens risker beskrivs på sidorna 5–8. Där beskrivs särskilt finansieringsrisker, ränterisk och den finansiella riskhanteringen.

I – RISKER I KASSAFLÖDET I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Kassaflödet i ett givet fastighetsbestånd påverkas av fluktuationer i hyresintäkterna som i sin tur beror på förändringar av hyresnivåer och vakanser. Förändringarna styrs bland annat av tillväxten i svensk ekonomi, produktions-takten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, sysselsättning och demografiska faktorer.

Hyresintäkter

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas starkt av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också och inte minst av tillväxten på regional och lokal nivå där Kungsleden verkar. Ekonomisk tillväxt leder till ökad efterfrågan på lokaler med en potential för högre hyresnivåer och lägre vakans medan en vikande tillväxt har motsatt verkan. Hur stor nyproduktionen av fastigheter är på de lokala marknaderna har en inverkan på hyresnivåer och vakanser. Kungsledens fastighetsportfölj och kundstruktur uppvisar en god riskspridning både vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktsstorlek och hyresgästskategorier. Hyreskontraktportföljen är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 4,0 år (4,1). Då avtalslängden är relativt lång har en förändring av marknadshyrorna kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna. Hyreskontrakten innehåller indexklausuler

som innebär att hyran höjs med 75–100 procent av inflationen. Indexuppräknningen ett visst år bestäms utifrån inflationstakten i oktober månad föregående år. Indexklausulerna innehåller minimiuppräknning, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation. Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalnings-svårigheter hos hyresgästerna. 2022 års hyresförluster uppgick till -13 Mkr (0). Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan innebära lägre kreditrisk men kan också ge upphov till koncentrationsrisker.

Fastighetskostnader

Fluktuationer i driftkostnaderna påverkar kassaflödet. De största driftkostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Tomträttsavgälder och fastighetsskatt samt kostnaden för el och värme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsleden har begränsat risken genom prissäkring av viss mängd el. En del av kostnaden för el och uppvärmning debiteras hyresgästerna. För kostnader som inte bärs av hyresgästerna kompenseras Kungsleden genom att hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyrorna höjs med 75–100 procent av inflationen. Exponeringen mot förändringar av dessa kostnader är därför begränsad. Dock påverkas fastigheternas kassaflöde och driftnetto av årsvariationer i kostnaden för media och skötsel. Vissa av fastigheterna har tomträttsavtal som vanligtvis omförhandlas med ett intervall av 10–20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Det kan inte uteslutas att beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar. Fastighets-skatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde har sin grund i politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet samt skattesatsen. Fastighets-skatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor måste bäras av fastighetsägaren.

II. FINANSIELLA RISKER

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagens resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta eller valutakurser liksom även refinansierings- och kreditrisker. Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy för koncernens hantering av finansiella risker. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion. För ytterligare information avseende finansiella risker, se sida 5.

Kreditrisk

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. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2022 till 2 Mkr (2), se not 16.

Valutarisk

Transaktionsexponering saknas i allt väsentligt då koncernen inte har fastighetsinnehav utomlands.

NOT 3. SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Eftersom priset på en fastighet inte är avläsbart på en noterad

marknadsplats måste en bedömning om en fastighets värde i stället göras som underlag för bokföring till verkligt värde. En fastighets värde är beroende av många faktorer som påverkar resultat och kassaflöde. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt återfinnas i intervallet bedömt verkligt värde +/- 5 till 10 procent.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats. Värderingar baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Denna process beskrivs i not 13. Att Kungsleden är aktiv på fastighetsmarknaden ger ytterligare marknadsinformation och stärker möjligheten att göra bra uppskattningar av ett bedömt värde.

SKATTESITUATIONEN

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden baseras på tillämpliga regler. Det kan konstateras att skattelagstiftningen är komplex, särskilt i samband med förvärv och avyttring av fastigheter och bolag. Skattedomstolarnas tolkning av befintliga regler kan även komma att ändras över tid, vilket gör att tillämpningar kan ändras efter transaktioners genomförande och inlämnade deklarationer. Skatteverket har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret, i vissa fall kan dock Skatteverket ompröva taxeringar fem år tillbaka i tiden.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Vid varje förvärv och avyttring görs en bedömning hur dessa transaktioner ska deklarerars. Kungsleden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att Skatteverket och domstolen skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget.

NOT 4. – RÖRELSESEGMENT

2022, Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	1 062	409	187	653	348	114	-	2 773
Fastighetskostnader	-256	-112	-55	-215	-92	-43	-147	-920
Driftnetto	806	297	132	438	255	71	-147	1 853
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-6	-6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-427	-427
Förvaltningsresultat	806	297	132	438	255	71	-580	1 420
Värdeförändringar								
Fastigheter	-1 129	-274	-68	-212	-388	-358	-	-2 429
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	835	835
Resultat före skatt	-323	23	64	226	-133	-287	255	-174
Skatt	-	-	-	-	-	-	32	32
Årets resultat	-323	23	64	226	-133	-287	287	-143
FINANSIELL STÄLLNING								
Fastigheter	19 882	5 584	2 750	8 449	5 470	3 437	-	45 572
Övriga tillgångar ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa tillgångar	19 882	5 584	2 750	8 449	5 470	3 437	-	45 572
Räntebärande skulder ¹	-	-	-	-	-	-	18 936	18 936
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder ¹	-	-	-	-	-	-	29 401	29 401
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	48 337	48 337
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR								
Investeringar i fastigheter	70	314	28	103	24	529	-	1 067
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen ¹	-	-	-	-	-	-	-1 594	-1 594
2021, Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	1 032	369	157	601	304	131	-	2 593
Fastighetskostnader	-272	-114	-50	-213	-92	-63	-	-803
Driftnetto	760	254	107	388	213	68	-	1 790
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-95	-95
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-373	-373
Förvaltningsresultat	760	254	107	388	213	68	-468	1 322
Värdeförändringar								
Fastigheter	2 550	678	350	818	600	464	-	5 458
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	239	239
Resultat före skatt	3 310	932	457	1 206	812	532	-229	7 019
Skatt	-	-	-	-	-	-	-1 387	-1 387
Årets resultat	3 310	932	457	1 206	812	532	-1 616	5 632
FINANSIELL STÄLLNING								
Fastigheter	21 534	5 818	2 277	8 206	5 307	4 117	-	47 258
Övriga tillgångar ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa tillgångar	21 534	5 818	2 277	8 206	5 307	4 117	-	47 258
Räntebärande skulder ¹	-	-	-	-	-	-	19 641	19 641
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder ¹	-	-	-	-	-	-	29 213	29 213
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	48 854	48 854
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR								
Investeringar i fastigheter	359	118	57	183	163	428	-	1 307
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen ¹	-	-	-	-	-	-	5 698	5 698

1. Tillgångar som inte är fastigheter fördelas inte per segment. Fördelning sker inte heller för skulder, avsättningar, räntederivat med negativa värden eller ej betalad köpeskilling för icke tillrädda fastigheter.

Kungsledens rörelsesegment har efter samgåendet med Castellum ändrats för att följa Castellums segmentsfördelning. De nya segmenten är Stockholm, Väst, Mitt, Mälardalen, Öresund, Projektfastigheter samt ofördelat. Regionstäder har således utgått och berörda fastigheter ingår numera i någon av de nyss nämnda segmenten. Jämförelsetalen har omräknats. En indelning görs först av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. En ytterligare detaljering sker för förvaltningsfastigheterna där siffrorna delas upp efter geografisk indelning. Segmenten förvaltar och förädlar fastigheter och tillhandahåller lokaler till externa kunder. Kungsleden styr sin fastighetsverksamhet via fem regioner; Stockholm, Väst, Öresund, Mitt och Mälardalen som leds av varsin region-VD. Resultatansvaret för förvaltningen av de fastigheter som ligger i en viss region åvilar region-VD:n som ansvarar inför verkställande direktören som i sin tur formulerar mål och löpande följer upp hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto samt investeringar per region. Region-VD:n kan direkt påverka dessa resultatposter och sammantagna lägger de grunden för hela företagets förvaltningsresultat. Av dessa skäl har Kungsleden valt att betrakta de geografiska verksamhetsområdena som rörelsesegment. Ofördelat är eventuella poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller som är gemensamma för samtliga segment. Väsentliga transaktioner mellan segmenten utgörs av koncernbidrag och interna lån. Vilande verksamheter utan resultat finns i Tyskland.

NOT 5. OPERATIONELL LEASING

LEASEGIVARE

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Kungsleden är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal, exklusive parkeringsplatser, garage och bostäder, vilka per 31 december 2022 uppgick till 3 259 hyresavtal (3 255). Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3–5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika fastigheter eller verksamheter. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	2022	2021
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 423	2 297
Avtalade intäkter med betalning inom ett till fem år	5 178	4 720
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 896	2 824
Summa	10 496	9 841

För leasetagare, se not 14.

NOT 6. FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt börsrelaterade kostnader och kostnader för koncernens ledning. Kostnader för hyresdebitering, hyreskrav och redovisning samt avskrivning på inventarier ingår. De direkta kostnaderna för löpande fastighetsförvaltning om 147 Mkr (114) redovisas som kostnad i driftnettot. Under 2022 har administrationskostnaderna i Kungsleden minskat väsentligt. Detta är ett resultat av samgåendet med Castellum.

Mkr	2022	2021
Personalkostnader	—	-36
Avskrivningar	—	-14
Övriga rörelsekostnader	-6	-45
Summa	-6	-95

ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränsats av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Mkr	2022	2021
Revisionsuppdrag, EY	2	4
Revisionsuppdrag, Frejs	1	1
Andra uppdrag, EY	—	—
Andra uppdrag, Frejs	—	—
Summa	3	5

NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2022 uppgick till 83 personer (132). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2022	Andel kvinnor, %	2021	Andel kvinnor, %
Sverige	83	35	132	46
Koncernen	83	35	132	46

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

I samband med samgåendet med Castellum har det vi årsstämma beslutats att inget arvode ska utgå till styrelsen. Styrelsen för Kungsleden AB bestod per balansdagen av fyra ledamöter (fyra) varav en kvinna (två). Företagsledningen bestod av - personer (åtta) varav - kvinnor (fem).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
KONCERNEN				
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Styrelse, vd och vvd	—	—	14 760	3 127
(varav pensionskostnader)		(—)		(2 075)
Axelsson, Charlotte	—	—	360	113
Berglund, Ingalill	—	—	187	59
Bjuggren, Jonas	—	—	173	54
Nilsson, Christer	—	—	173	54
Olavi, Jonas	—	—	173	54
Wirdeus, Fredrik	—	—	173	54
Wikström, Charlotta	—	—	173	54
Pehrsson, Biljana (fd vd)	—	—	7 967	1 605
Sarby Westman, Ylva (vd)	—	—	5 381	1 080
Andra ledande befattningshavare	—	—	13 790	3 263
(varav pensionskostnader)		(—)		(1 874)
Summa ledande befattningshavare	—	—	28 550	6 390
(varav pensionskostnader)		(—)		(3 949)
Övriga anställda	36 774	18 831	77 166	24 246
(varav pensionskostnader)		(7 593)		(11 362)
Summa ersättningar	36 774	18 831	96 095	30 636
(varav pensionskostnader)		(7 593)		(15 311)

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/ styrelsearvode		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Summa	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Styrelsens ordförande	—	360	—	—	—	—	—	—	—	360
Övriga styrelseledamöter	—	1 053	—	—	—	—	—	—	—	1 053
vd	—	4 158	—	3 809	—	142	—	1 180	—	9 289
vvd	—	2 795	—	2 586	—	92	—	895	—	6 368
Andra ledande befattningshavare, — st (7)	—	10 385	—	4 928	—	472	—	2 491	—	18 276
Summa	—	18 751	—	11 323	—	706	—	4 566	—	35 346

NOT 8. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	2022	2021
Drift, reparation och underhåll	-602	-549
Övriga direkta fastighetsutgifter	-172	-140
Personalkostnader	-68	-129
Avskrivningar	-9	-14
Övriga externa kostnader	-76	-66
Summa	-927	-898

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2022	2021
Fastighetskostnader	-921	-803
Försäljnings- och administrationskostnader	-6	-95
Summa	-927	-898

Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr	2022	2021
Försäljnings- och administrationskostnader	-9	-14
Summa	-9	-14

NOT 9. FINANSNETTO

Finansnetto, Mkr	2022	2021
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Nettoresultat ränteswappar	33	-20
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	33	-20

	2022	2021
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	2	1
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	2	1
Räntekostnader upplåning	-393	-289
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-393	-289
Kostnader avseende nyttjanderätter	-62	-33
Uppläggningskostnader banklån ¹	-7	-31
Summa	-69	-64
Summa finansnetto	-427	-373

1. Periodiserat över lånets löptid.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehavs för handel uppgår till 891 Mkr (56). Av beloppet avser 891 Mkr (56) räntederivat. Se även not 22.

NOT 10. SKATTER

Inkomstskatten för svenska aktiebolag var 20,6 procent under 2022 och inga förändringar av kommande skattesats är beslutade. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt innebär normalt betalning till Skatteverket och beräknas utifrån årets skattepliktiga resultat i de enskilda bolagen. Det skattepliktiga resultatet är ofta lägre än det redovisade resultatet i bolagen och utgår på totalnivå i princip motsvarande förvaltningsresultatet i koncernen med avdrag för skattemässiga justeringar. Justeringarna gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott.

En begränsning finns för avdragsrätt för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med negativa räntenetton får i deklarationen ge bort dessa till bolag med positiva räntenetton.

Andra begränsningar att i ett bolag kvitta skattepliktiga vinster mot tidigare skattemässiga förluster i andra bolag finns exempelvis beroende på när förlusterna uppstått, tidpunkt för när vinstgivande bolag har förvärvats och eventuella fusioner. Inrullade underskott 2023 uppgår till 1 231 Mkr (1 855). Sammantaget bedöms att den aktuella skatten kommer att vara låg de närmaste åren.

Skatteberäkning, Mkr	2022	2021
Förvaltningsresultat	1 420	1 322
Skattemässigt avdragsgilla poster		
- Avskrivningar	-1 003	-947
- Avdrag vid ombyggnation	-213	-293
- Övriga justeringar	-18	-17
- Ej avdragsgill ränta	26	34
Skattepliktigt förvaltningsresultat	212	99
Försäljning fastigheter	0	30
I förtid lösta räntederivat	-	-67
Årets skattepliktiga resultat	212	62
Nyttjat/skapat underskott	-212	-52
Skattepliktigt resultat	0	10
Skatt att betala 20,6%	0	-2

Skattemässiga underskott, Mkr	2022	2021
Underskott vid årets början	-1 855	-1 907
Minskat/ökat underskott - årets verksamhet	212	52
Koncernbidrag till bolag inom Castellumkoncernen	448	—
Ändringar föregående års deklarerade underskott	-36	—
Underskott vid årets slut	-1 231	-1 855

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2022	2021
Aktuell skatt	0	-2
Uppskjuten skatt	32	-1 387
Redovisad skatt	32	-1 389

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	-174	7 019
Skatt 20,6%	36	-1 446
Försäljningar av fastigheter	1	14
Ej avdragsgill ränta	-5	-7
Justerade skattemässiga värden tidigare år	0	48
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1	3
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Redovisad skatt	32	-1 389

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2022,					
Mkr	22-01-01	Över resultat- räkningen	Köp/ Försäljning	22-12-31	
Tillgångar					
Underskottsavdrag	382	-128	—	254	
Uppskjuten skatt - tillgångar	382	-128	—	254	
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-382	128	—	-254	
Uppskjuten skattefordran	—	—	—	-	
Skulder					
Fastigheter	-4 657	331	-54	-4 380	
Finansiella instrument	-12	-171	—	-183	
Övrigt	-1	—	—	-1	
Uppskjuten skatt - skulder	-4 670	160	-54	-4 564	
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	382	-128	—	254	
Uppskjuten skatteskuld	-4 288	32	-54	-4 310	

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2021,					
Mkr	21-01-01	Över resultat- räkningen	Köp/ Försäljning	21-12-31	
Tillgångar					
Underskottsavdrag	392	-10	—	382	
Finansiella instrument	31	-43	—	-12	
Övrigt	0	-1	—	-1	
Uppskjuten skatt - tillgångar	423	-54	—	369	
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-423	54	—	-369	
Uppskjuten skattefordran	—	—	—	-	
Skulder					
Fastigheter	-3 333	-1 333	9	-4 657	
Uppskjuten skatt -skulder	-3 333	-1 333	9	-4 657	
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	423	-54	—	369	
Uppskjuten skatteskuld	-2 910	-1 387	9	-4 288	

Uppskjuten skatt beaktas i rapport över finansiell ställning på samtliga temporära skillnader för tillgångar och skulder samt för de underskottsavdrag som beräknas kunna nyttjas. Bokföringen sker i enlighet med gällande regelverk utifrån den nominella skattesatsen 20,6 procent. Ett undantag från bokföring utifrån skattesatsen gäller temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv via bolag. I dessa fall ska uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte redovisas. Den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för Kungsledens fastigheter uppgick per 31 december 2022 till 29 456 Mkr (30 986). Alla underskott har aktiverats. Ett bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån tillämpning av gällande redovisningsstandarder, se avsnitt substansvärde i not 17.

NOT 11. RESULTAT PER AKTIE OCH EPRA EARNINGS/EPRA EPS

	2022		2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
RESULTAT PER AKTIE				
Årets resultat	-143	-0,66	5 630	26,12
FÖRVALTNINGSRESULTAT				
Årets resultat	-143		5 630	
Återläggning:				
Skatt	-32		1 389	
Värdeförändring derivat	-835		-239	
Orealiserad värdeförändring fastigheter	2 424		-5 440	
Resultat från fastighetsförsäljning	5		-18	
Förvaltningsresultat	1 420	6,60	1 322	6,13
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	1 420	6,60	1 322	6,13
Nominell skatt på förvaltningsresultat (deklarerad eller nyttjat underskott)	-44	-0,20	-20	-0,09
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 376	6,40	1 302	6,04

Utestående antal aktier uppgår per 31 december 2022 till 215 042 296 (215 042 296) och genomsnittligt antal aktier för perioden januari-december 2022 uppgick till 215 042 296 (215 595 028).

NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	22-12-31	21-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärde vid årets början	28	24
Årets aktiveringar	-	4
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	28	28
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-16	-13
Årets avskrivningar	-2	-3
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-18	-16
Redovisat värde vid årets slut	9	12

Immateriella tillgångar utgörs av utvecklingskostnader affärsstödsystem.

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	22-12-31	21-12-31
Redovisat värde vid årets början	47 258	40 718
Förvärv	1	4
Investeringar i ägda fastigheter	1 288	1 307
Redovisat värde i sålda fastigheter	-551	-212
Orealiserade värdeförändringar ¹	-2 424	5 441
Redovisat värde vid årets slut	45 572	47 258

Specifikation taxeringsvärde	22-12-31	21-12-31
Byggnader	11 485	11 070
Mark	4 713	5 428

Mkr	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Övrigt	Alla fastigheter
Fastigheter vid årets ingång	34 516	7 962	2 114	2 666	47 258
Omklassificering	—	—	—	—	—
Köp	1	—	—	—	1
Investeringar i ägda fastigheter	712	224	91	261	1 288
Redovisat värde sålda fastigheter	-141	-410	—	0	-551
Orealiserade värdeförändringar ¹	-1 630	-465	-201	-128	-2 424
Fastigheter vid årets utgång	33 458	7 311	2 004	2 799	45 572

1. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden fastigheter inom värdeförändringar. Värdeförändring fastigheter i resultaträkningen om -2 429 Mkr (5 458) består av orealiserade värdeförändringar om -2 424 Mkr (5 441) och resultat från fastighetsförsäljningar om -5 Mkr (17).

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Kungsleden redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2022 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på kassaflödesmodellen, som översiktligt beskrivits nedan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna utförs centralt av Castellumkoncernens värderingsteam och kvalitetssäkras genom second opinion på cirka 50 procent av fastighetsvärdet i Q4 2022

Internvärdering

Kungsleden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Kungsleden genomför löpande egna interna värderingar som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas.

Värderingsmetod

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Castellumkoncernens kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde, vilken Kungsledens fastigheter också värderas utifrån. Fastighetsbeståndets värde beräknas i en 10–20 årig kassaflödesmodell. Värdet beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortsprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet. Nedanstående tabell redovisar vägt genomsnittligt direktavkastningskrav inom respektive fastighetssegment. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger inom intervallet 3,8–7,3 procent.

Känslighetsanalys värdering, Mkr	Industri/			
	Kontor	Lager	Handel	Övrigt
Driftnetto +/- 1%	330	68	20	27
Vakansgrad +/-1%	348	71	21	29
Avkastningskrav +	-5 582	-1 004	-288	-460
Avkastningskrav -	8 430	1 428	405	696

Per fastighetskategori	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
	Kontor	33 432	4,9
Industri/Lager	7 338	5,7	4,9–7,0
Handel	2 004	5,9	5,3–7,0
Övrigt	2 799	4,9	4,1–7,0
Summa	45 572	5,1	3,8–7,3

Per segment	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
	Stockholm	19 882	4,8
Väst	5 439	5,4	4,5–6,8
Öresund	5 464	5,3	4,4–7,0
Mälardalen	8 756	5,4	5,0–6,5
Mitt	2 748	5,7	4,9–7,0
Projektfastigheter	3 282	4,7	3,8–7,3
Summa	45 572	5,1	3,8–7,3

Antaganden värdering år 1, 2022	Kontor	Industri/			Alla fastigheter
		Lager	Handel	Övrigt	
Marknadshyra, kr/kvm	1 981	1 048	1 311	915	1 503
Vakansgrad, %	12	6	5	7	10
Fastighetskostnader, kr/kvm	554	334	308	233	421

Antaganden värdering år 1, 2021	Kontor	Industri/			Alla fastigheter
		Lager	Handel	Övrigt	
Marknadshyra, kr/kvm	1 924	927	1 189	1 828	1 544
Vakansgrad, %	5	7	5	3	5
Fastighetskostnader, kr/kvm	474	290	313	398	400

NOT 14. TILLGÅNGAR OCH SKULDER MED NYTTJANDERÄTT

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT PER 31 DECEMBER 2022

Mkr	Tomträtter	Arrenden	Billeasing	Totalt
Redovisat värde 1 januari 2021	809	6	13	828
Årets aktiveringar	196	—	—	196
Ändrade antaganden vid beräkning av leasingskuld	-390	—	—	-390
Av- och nedskrivningar	—	-2	-7	-9
Redovisat värde 1 januari 2022	615	4	6	625
Årets aktiveringar	81	—	—	81
Av- och nedskrivningar	—	-4	-6	-10
Redovisat värde vid årets slut	696	—	—	696

LEASINGSKULDER PER 31 DECEMBER 2022

Mkr	2022	2021
Redovisat värde vid årets början	625	828
Nytecknade avtal	81	196
Förvärvade avtal	—	-
Avslutade avtal	—	-
Ändrade antaganden vid beräkning av leasingskuld	—	-390
Amortering av leasingskuld	-10	-9
Redovisat värde vid årets slut	696	625
Långfristiga leasingskulder	696	618
Kortfristiga leasingskulder	—	7

RESULTATPÅVERKANDE POSTER HÄNFRLIGA TILL LEASING

Mkr	2022	2021
Avskrivning av tillgångar med nyttjanderätt	10	9
Räntekostnader på leasingskulder	69	33
Kostnader hänförliga till leasingskulder av mindre värde	0	0
Totala kostnader hänförliga till leasing	79	42

Koncernens kassaflöde har totalt påverkats med 79 Mkr (42) hänförligt till leasing.

FÖRFALLOSTRUKTUR LEASINGSKULDER

Mkr	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	—	7
Förfaller till betalning ett till fem år	—	3
Förfaller till betalning senare än fem år	696	615
Summa	696	625

NOT 15. INVENTARIER

Mkr	22-12-31	21-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärde vid årets början	15	13
Köp	0	1
Försäljningar/utrangeringar	—	—
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	15	15
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-12	-11
Försäljningar/utrangeringar	—	-1
Årets avskrivningar	-1	0
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-13	-12
Redovisat värde vid årets slut	2	3

NOT 16. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	22-12-31	21-12-31
Redovisat värde vid årets början	2	2
Återbetalningar	—	—
Redovisat värde vid årets slut	2	2

Andra långfristiga fordringar avser värde på kapitalförsäkring. Kapitalförsäkringens värde är oförändrat jämfört med föregående år.

NOT 17. EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 91 001 376 kr (91 001 376) och antal aktier till 218 403 302 (218 403 302). Kvotvärdet uppgår till 0,42 (0,42). Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer.

SUBSTANSVÄRDE - EPRA NDV, EPRA NRV OCH EPRA NTA

Substansvärdet kan beräknas på flera sätt enligt European Public Real Estate Association (EPRA). Kungsleden ser aktuellt substansvärde som det mest relevanta nyckeltalet då det utgår från att verksamheten fortsätter bedrivas på samma sätt som idag och att skattebelastning kommer att ske som värderas till verkligt värde. EPRA:s riktlinjer har uppdaterats jämfört med föregående år, vilket för Kungsleden inneburit att definitionen för aktuellt substansvärde återlägger verkligt värde av derivat, vilket inte skedde med det tidigare nyckeltalet. För definitioner av samtliga nyckeltal, se sidorna 42.

Substansvärde	22-12-31		21-12-31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital	23 500	109,28	23 287	108,29
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	23 500	109,28	23 287	108,29
Återläggning av bokförda värden:				
Derivat	-891	-4,14	-56	-0,26
Uppskjuten skatteskuld	4 310	20,04	4 288	19,94
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	26 919	125,18	27 519	127,97
Avdrag:				
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt ¹	-1 021	-4,52	-799	-3,72
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	25 898	120,66	26 720	124,25

1. Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt har beräknats utifrån en diskonteringsränta om 3 procent på förväntade kassaflöden. Underskottsavdragen antas realiseras under de kommande 7 åren med en nominell skatt om 20,6 procent, vilket ger ett nuvärde på uppskjuten skattefordran om 19,4 procent. De temporära skillnaderna avseende fastigheter beräknas realiseras under 50 år där 10 procent säljs via fastighetsförsäljningar med en nominell skatt om 20,6 procent och 90 procent säljs via bolag där köparens skatteavdrag beräknas uppgå till 5,15 procent, vilket totalt ger ett nuvärde för uppskjuten skatt om 3,7 procent. De temporära skillnaderna avseende derivat beräknas realiseras närmsta åren och värderas utifrån 20,6 procent.

Tidpunkt	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Ökning av aktiekapitalet, kr	Ackumulerat aktiekapital, kr
1997	Bolaget bildas	1 000	1 000	100	100 000	100 000
1997	Split 20:1	19 000	20 000	5	-	100 000
1997	Nyemission	230 000	250 000	5	1 150 000	1 250 000
1997	Skuldebrev med optionsrätt till nyteckning	-	250 000	5	-	1 250 000
1997	Nyemission	3 750 000	4 000 000	5	18 750 000	20 000 000
1998	Nyemission	2 400 000	6 400 000	5	12 000 000	32 000 000
1998	Konvertibla förlagsbevis	-	6 400 000	5	-	32 000 000
1999	Split 2:1	6 400 000	12 800 000	2,50	-	32 000 000
1999	Konvertibla förlagsbevis	2 758 620	15 558 620	2,50	6 896 550	38 896 550
1999	Nyemission	3 000 000	18 558 620	2,50	7 500 000	46 396 550
2000	Nyemission	400 000	18 958 620	2,50	1 000 000	47 396 550
2005	Split 2:1	18 958 620	37 917 240	1,25	-	47 396 550
2005	Nyemission	7 583 448	45 500 688	1,25	9 479 310	56 875 860
2006	Split 3:1	91 001 376	136 502 064	0,42	-	56 875 860
2007	Split 2:1	136 502 064	273 004 128	0,21	-	56 875 860
2007	Inlösen av aktier	-136 502 064	136 502 064	0,21	-28 437 930	28 437 930
2007	Fondemission	-	136 502 064	0,42	28 437 930	56 875 860
2014	Nyemission	45 500 688	182 002 752	0,42	18 958 620	75 834 480
2017	Nyemission	36 400 550	218 403 302	0,42	15 166 896	91 001 376

NOT 18. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	22-12-31		21-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut	8 793	8 793	9 276	9 276
Obligationslån (ej säkerhetsställda)	4 860	4 577	7 920	8 015
Övrig upplåning	5 283 ¹	5 283 ¹	2 445	2 489
Räntederivat				
Ränteswappar, 13 200 (8 700)	-891	-891	-56	-56
Summa lån och derivat	18 045	17 762	19 585	19 725

1. Som effekt av samgåendet med Castellum har Kungsleden lån till Castellumkoncernen om 3 860 Mkr.

Förfallotidpunkt banklån och övrig upplåning	22-12-31		21-12-31	
	Nominellt belopp	Andel, %	Nominellt belopp	Andel, %
2022	—	—	4 359	19,3
2023	1 350	7,5	2 697	12,0
2024	2 823	15,7	3 678	16,3
2025	8 373	46,6	6 378	28,3
2026	1 080	6,0	1 080	4,8
2027	1 116	6,2	1 116	5,0
2028	110	0,6	110	0,5
2029	1 701	9,5	1 701	7,5
2030	—	—	—	—
2031	1 423	7,9	1 423	6,3
Summa	17 976	100,0	22 541	100,0
Ej utnyttjade krediter	-2 900		-2 900	
Summa utnyttjade krediter	15 076		19 641	

Koncernen har en checkräkningskredit om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2022 eller 2021.

År	Förfall krediter ¹	Räntebetalning krediter	Förfall derivat	Räntebetalning derivat
2023	1 350	582	-	-273
2024	2 823	502	4 000	-225
2025	5 473	307	6 000	-107
2026	1 080	203	1 600 ²	-62
2027	1 116	142	-	-34
2028	110	138	1 600 ³	-39
2029	1 701	117	-	-
2030	-	62	-	-
2031	1 423	15	-	-
Summa	15 076	2 068	13 200	-740

1. Avser posterna skulder till kreditinstitut samt lång- och kortfristiga övriga räntebärande skulder.

2. Startar i juni 2023 samt varav -850 Mkr avser erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

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

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	21-12-31	Kassaflöden	Förvärv	Valutaomräkningar	Verkligt värde förändringar	22-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 276	-207	—	—	—	9 070
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	—	—
Derivat	-56	—	—	—	-835	-891
Övriga långfristiga räntebärande skulder	6 006	-1 350	—	—	—	4 656
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 359	-3 009	—	—	—	1 350
Summa lån och derivat	19 585	-4 565	—	—	-835	14 185

NOT 19. AVSÄTTNINGAR

Mkr	22-12-31	21-12-31
Avsättningar vid årets början	3	9
Utbetalda belopp	-1	-2
Återförda outnyttjade belopp	—	-4
Avsättningar vid årets slut	2	3
Mkr	22-12-31	21-12-31
Pensionsavsättning	1	2
Övrigt	1	1
Summa	2	3
Mkr	22-12-31	21-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	—	—
Förfaller till betalning inom ett till fem år	—	—
Förfaller till betalning senare än fem år	2	3
Summa	2	3

NOT 20. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 21 Mkr (23) ej betalda köpeskillingar.

NOT 21. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	22-12-31	21-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	2 102	5 323
Förfaller till betalning inom ett till fem år	10 656	12 052
Förfaller till betalning senare än fem år	7 733	3 849
Summa	20 491	21 223

Förfallostruktur skulder avser långfristiga skulder till kreditinstitut, långfristiga räntebärande skulder, leasingskulder samt övriga kortfristiga skulder. Samtliga leverantörsskulder förfaller inom ett år.

NOT 22. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
Långfristiga fordringar	—	—	2	2	2	2
Kundfordringar	—	—	30	39	30	39
Övriga fordringar	—	—	572	56	572	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	—	—	9	13	9	13
Derivat	1 032	110	—	—	1 032	110
Likvida medel	—	—	141	474	141	474
Summa	1 032	110	754	584	1 786	694
Räntebärande skulder ¹	—	—	18 936	19 641	18 936	19 641
Leverantörsskulder	—	—	54	209	54	209
Övriga skulder	—	—	60	170	60	170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	—	61	69	61	69
Derivat	141	53	—	—	141	53
Summa	141	53	19 111	20 089	19 252	20 142

1. Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga.

VÄRDERING

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av de redovisade nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna. Bedömning har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom likvida medel där motparten har kreditriskbetyget AA-. Hyresfordringar om 20 Mkr (15) som avskrivits under rapportperioden omfattas av efterlevnadsåtgärder.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel. Kungsleden tillämpar en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Finansiella tillgångar och skulder exklusive derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra risker i kassaflöden för räntor. Det finns tre värderingsklasser (nivåer):

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kungsledens derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till 891 Mkr (56). Verkligt värde på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde har bedömts individuellt utifrån risken för att fordringen inte kommer att erhållas. En liknande värdering sker även enligt principerna för redovisat värde. De senaste två årsskiftena har redovisat verkligt värde varit detsamma som bedömning av verkligt värde. Årets hyresförluster uppgår till -13 Mkr (0).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	22-12-31	21-12-31
Skulder vid årets början	19 641	19 029
Upptagna lån	1 207	3 721
Amortering	-5 772	-3 109
Skulder vid årets slut	15 076	19 641

NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	22-12-31	21-12-31
Fastighetsinteckningar	12 851	12 954
Aktier i dotterbolag	1 720	2 041
Summa	14 571	14 996

Säkerheterna är främst ställda för banklån. I låneavtal kan kovenanter finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Eventualförpliktelser, Mkr	22-12-31	21-12-31
Övriga garantier och åtaganden	0	0
Summa	0	0

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Därutöver uppstår från tid till annan, tvister i verksamheten. Utfallen är ofta svåra att bedöma. I den mån det är troligt att en tvist kommer att medföra en kostnad för koncernen beaktas detta i redovisningen.

NOT 24. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2022	2021
Av- och nedskrivningar	3	4
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	13	20
Summa	16	24

Räntor, Mkr	2022	2021
Erhållna räntor	10	1
Erlagda räntor	-369	-302
Summa	-359	-301

Köp av dotterföretag, Mkr	2022	2021
<i>Köpta tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	—	3
Rörelsefordringar	—	—
Likvida medel ¹	—	—
Summa tillgångar	—	3

Uppskjuten skatt	—	—
Räntebärande skulder	—	—
Rörelseskulder	—	—
Summa avsättningar och skulder	—	—

Erlagd likvid aktier	—	—
Erlagd likvid återbetalning av lån	—	—
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	—	—
Påverkan på likvida medel i köpta bolag	—	—

Försäljning av dotterföretag, Mkr	2022	2021
<i>Sålda tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	—	190
Rörelsefordringar	—	—
Likvida medel	—	—
Summa tillgångar	—	190

Uppskjuten skatt	—	9
Rörelseskulder	—	2
Summa avsättningar och skulder	—	11

Erhållen köpeskilling aktier	—	157
Erhållen likvid amortering lån	—	23
Erhållen köpeskilling	—	180
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	—	—
Påverkan på likvida medel helägda dotterföretag	—	180

1. I likvida medel ingår kassa och bank samt eventuella likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

NOT 25. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

NOT 26. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har Kungsleden avtalat om försäljning samt frånträtt totalt 9 fastigheter. Utöver det har Kungsleden även frånträtt 7 fastigheter som var avtalade innan balansdagen.

Med anledning av styrelseförändringar hölls en extra bolagsstämma 10 februari 2023. Stämman utsåg Sebastian Schlasberg och Malin Löveborg till nya styrelseledamöter. Styrelsen i Kungsleden AB består från och med den 10 februari 2023 av tre stämموvalda ledamöter: Sebastian Schlasberg (ordförande), Jens Andersson och Malin Löveborg. Jens Andersson kvarstår som vd för Kungsleden AB. Protokoll från den extra bolagsstämman finns att tillgå på <https://www.castellum.se/investerare/kungsleden/>.

RESULTATRÄKNING - MODERBOLAGET

Mkr	Not	2022	2021
Koncerninterna intäkter		0	0
Administrationskostnader	2,3	-16	-38
Rörelseresultat		-16	-38
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	680	2 527
Ränteintäkter och liknande poster	4	687	774
Räntekostnader och liknande poster	4	-918	-76
		448	3 225
Resultat före skatt		432	3 187
SKATT			
Uppskjuten skatt	5	-41	-70
Årets resultat		391	3 117

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - MODERBOLAGET

Mkr	2022	2021
Årets resultat enligt resultaträkningen	391	3 117
Årets totalresultat	391	3 117

BALANSRÄKNING - MODERBOLAGET

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	4 052	4 622
Fordringar hos koncernföretag	7	15 770	16 770
Uppskjuten skattefordran	5	106	149
Andra långfristiga fordringar	8	2	2
Summa anläggningstillgångar		19 930	21 543
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	666	948
Övriga fordringar	11	6	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6	6
Kassa och bank		139	472
Summa omsättningstillgångar		817	1 450
SUMMA TILLGÅNGAR		20 747	22 993
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (218 403 302 andelar)		91	91
		91	91
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 270	4 153
Överkursfond		3 134	3 134
Årets resultat		391	3 117
		10 795	10 404
Summa eget kapital		10 886	10 495
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		—	2
Summa avsättningar		—	2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån		3 510	4 860
Derivat		141	53
Långfristiga skulder koncernföretag		4 512	652
Summa långfristiga skulder	10-12	8 163	5 565
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga räntebärande skulder		1 350	4 359
Leverantörsskulder		—	3
Skulder till koncernföretag		331	2 369
Övriga skulder		12	141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4	59
Summa kortfristiga skulder	11, 12	1 698	6 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 747	22 993

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	
Ingående eget kapital 2021-01-01	91	3 134	4 997	8 222
Årets resultat	—	—	3 117	3 117
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare	—	—	3 117	3 117
Utdelning	—	—	-602	-602
Återköp av egna aktier	—	—	-242	-242
Summa transaktioner med bolagets ägare	—	—	-844	-844
Utgående eget kapital 2021-12-31	91	3 134	7 270	10 495
Ingående eget kapital 2022-01-01	91	3 134	7 270	10 495
Årets resultat	—	—	391	391
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare	—	—	391	391
Summa transaktioner med bolagets ägare	—	—	—	—
Utgående eget kapital 2022-12-31	91	3 134	7 661	10 886

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – MODERBOLAGET

Mkr	Not 14	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		432	3 187
Erhållna koncernbidrag		-302	-267
Nedskrivningar koncernföretag		627	-1 550
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		88	-137
Ränteintäkt, ej erhållen		—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		845	1 233
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		195	260
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		27	-781
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		1 067	712
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Utlåning till koncernföretag		-300	-30
Försäljning av koncernföretag		—	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-300	-29
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		3 410	2 299
Amortering av lån		-4 359	-2 350
Utdelning		-151	-602
Återköp av egna aktier		—	-242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 100	-895
Årets kassaflöde		-333	-212
Likvida medel vid årets början		472	684
Likvida medel vid årets slut		139	472

NOTER- MODERBOLAGET

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets, Kungsleden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet provas årligen för nedskrivningsbehov.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

FINANSIELLA GARANTIER

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av RFR2 tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som eventalförpliktelser.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag som erhålls från ett dotterbolag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnas till dotterbolag redovisas som investering i andelar i koncernföretag. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

UTDELNING

Utdelningar från dotterföretag och intresseföretag redovisas som intäkt när rätten till utdelning är fastslagen. Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter. Om det redovisade värdet i moderbolagets innehav i dotterföretaget eller intresseföretaget skulle överstiga det redovisade värdet i de finansiella rapporterna beaktas detta som en indikation på att nedskrivningsbehov föreligger, och nedskrivningsprövning ska genomföras.

NOT 2. ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2022	2021
Personalkostnader	-1	-19
Övriga rörelsekostnader	-15	-19
Summa	-16	-38

Administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning. Av administrationskostnaderna om 16 Mkr (38) utgör personalkostnader 1 Mkr (19), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter. Arvode till revisorer uppgår under 2022 till 3 Mkr (4). Revisionskostnad för övriga koncernbolag har vidarefakturerats.

NOT 3. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantal anställda	2022	Andel kvinnor, %	2021	Andel kvinnor, %
Sverige	—	—	2	100
Summa	—	—	2	100

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, tkr	2022		2021	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, vd och vvd (varav pensionskostnader)	—	—	14 760	3 127
Summa	—	—	14 760	3 127 (2 075)

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. För uppgift om ersättning till respektive styrelseledamot samt ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 i koncernen.

NOT 4. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från finansiella poster, Mkr	2022	2021
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	685	774
Ränteintäkter övriga företag	2	—
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	687	774
Räntekostnader koncernföretag	-117	-24
Räntekostnader övriga företag	-86	-189
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-203	-213
Derivat redovisade enligt LVP	-88	137
Utdelningar	378	710
Erhållna koncernbidrag	302	267
Nedskrivningar dotterföretag	-627	-10
Återförda nedskrivningar dotterföretag	—	1 560
Summa	-35	2 664
Summa resultat från finansiella poster	448	3 225

NOT 5. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2022	2021
Uppskjuten skatt	-41	-70
Redovisad skatt	-41	-70
Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	537	3 187
Skatt 20,6%	-110	-657
Utdelningar från koncernföretag	78	146
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	-129	319
Övertaget negativt räntenetto från koncernbolag	98	121
Övrigt	1	1
Redovisad skatt	-41	-70

Ingen skatt har redovisats direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultaträkningen	Vid årets slut
Underskottsavdrag	137	-55	82
Finansiella instrument	10	14	24
Övriga temporära skillnader	1	—	1
Summa	148	-41	107

NOT 6. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	22-12-31	21-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	6 871	6 866
Likvidering av andelar	—	—
Aktieägartillskott	56	5
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	6 927	6 871
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-2 249	-3 798
Återförda nedskrivningar	—	1 559
Årets nedskrivningar	-626	-10
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-2 875	-2 249
Redovisat värde vid årets slut	4 052	4 622

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

Direktägda dotterbolag, org. nr, säte eller land	Antal andelar	Andel % ¹	Bokfört värde, Mkr	
			22-12-31	21-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	1 491	1 977
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	154	144
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Stockholm	1 000	100	637	747
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844-2957, Stockholm	50 000	100	880	880
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	—	—
Kungsleden Balsberget AB, 556919-3013, Stockholm	50 000	100	3	3
Kungsleden Vegaholding AB, 556919-3047, Stockholm	50 000	100	135	135
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968-3187, Stockholm	500	100	424	424
Kungsleden Grönberget Holding AB, 556990-0805, Stockholm	500	100	3	3
Kungsleden Grönberget AB, 556989-0410, Stockholm	500	100	116	116
Kungsleden Tegel AB, 559025-8298, Stockholm	500	100	17	17
Kungsleden Holdmix 3 AB, 559007-2665, Stockholm	500	100	30	53
Kungsleden Holdmix 4 AB, 559055-4431, Stockholm	500	100	12	12
Kungsleden Lustfarm AB, 556654-9720, Stockholm	1 000	100	145	106
Kungsleden Isskrapan AB, 559084-5870, Stockholm	500	100	5	5
Summa			4 052	4 622

1. Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOT 7. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mkr	22-12-31	21-12-31
Fordringar vid årets början	16 770	16 740
Tillkommande fordringar	—	30
Avgående fordringar	-1 000	—
Summa	15 770	16 770

NOT 8. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	22-12-31	21-12-31
Fordringar vid årets början	2	2
Omföring till kortfristig fordran	—	—
Summa	2	2

NOT 9. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	22-12-31	21-12-31
Förutbetalda kostnader	6	6
Summa	6	6

NOT 10. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har 12 (19) obligationslån och certifikat. Därutöver finns även räntederivat för både de egna lånen och övriga koncernföretags externa lån. En checkräkningskredit finns om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2022 eller 2021. Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	22-12-31		21-12-31	
	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp
2022	—	—	4 359	—
2023	1 350	—	1 350	—
2024	1 300	4 000	1 300	—
2025	1 050	6 000	1 050	1 500
2026	450	1 600	450	2 600
2027	600	—	600	—
2028	110	1 600	110	1 600
2029	—	—	—	3 000
2030	—	—	—	—
Summa	4 860	13 200	9 219	8 700

NOT 11. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	Fordringar på koncernföretag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Andra långfristiga fordringar	2	2	—	—	2	2
Fordringar hos koncernföretag	16 436	17 718	—	—	16 436	17 718
Summa tillgångar	16 438	17 720	—	—	16 438	17 720
Långfristiga skulder ¹	—	—	3 651	4 913	3 651	4 913
Leverantörsskulder	—	—	—	3	—	3
Skulder till koncernföretag	—	—	4 843	3 011	4 843	3 011
Övriga skulder	—	—	1 362	4 572	1 362	4 572
Summa skulder	—	—	9 856	12 499	9 856	12 499

1. Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till 891 Mkr (56).

Moderbolagets räntederivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata (nivå 2). Verkligt värde på dessa derivat uppgick till 891 Mkr (56). I koncernens not 22 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

Mkr	Ej kassaflödespåverkande förändringar					
	21-12-31	Kassaflöden	Förvärv	Valutaomräkningar	Verkligt värde förändringar	22-12-31
Derivat	56	—	—	—	835	891
Obligationslån	4 860	-1 350	—	—	—	3 510
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 359	-3 009	—	—	—	1 350
Summa lån och derivat	9 275	-4 359	—	—	835	5 751

NOT 12. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	1 681	4 359
Förfaller till betalning mellan två och fem år	3 400	4 150
Förfaller till betalning senare än fem år	4 622	710
Summa	9 703	9 219

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder och undervärde derivat.

NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2022	2021
Upplupna räntekostnader	4	42
Upplupna personalkostnader	—	17
Summa	4	59

NOT 14. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Inga andra medel än kassa och bank ingår i poster likvida medel.

Räntor m.m., Mkr	2022	2021
Erhållna utdelningar	378	710
Erhålla räntor	687	774
Erlagda räntor	-200	-214

NOT 15. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med koncernföretag, Mkr	2022	2021
Försäljning av varor/tjänster till närstående	—	—
Övrigt t.ex. ränta, utdelning, koncernbidrag	1 248	1 727
Poster i balansräkningen, Mkr	22-12-31	21-12-31
Fordran på koncernföretag	16 436	17 718
Skulder till koncernföretag	4 843	3 021

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 3 samt koncernens not 7. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

NOT 16. STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	22-12-31	21-12-31
Aktier i koncernföretag	424	424
Summa	424	424

NOT 17. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	22-12-31	21-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	630	12 759
Summa	630	12 759

NOT 18. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Med anledning av styrelseförändringar hölls en extra bolagsstämma 10 februari 2023. Stämman utsåg Sebastian Schlasberg och Malin Löveborg till nya styrelseledamöter. Styrelsen i Kungsleden AB består från och med den 10 februari 2023 av tre stämموvalda ledamöter: Sebastian Schlasberg (ordförande), Jens Andersson och Malin Löveborg. Jens Andersson kvarstår som vd för Kungsleden AB. Protokoll från den extra bolagsstämman finns att tillgå på <https://www.castellum.se/investerare/kungsleden/>.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr	
Balanserade vinstmedel	7 270 585 936
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	390 899 558
Totalt	10 795 032 659
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Utdelning till aktieägarna	—
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	7 661 485 494
Totalt	10 795 032 659

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Schlasberg
Styrelseordförande

Malin Löveborg
Styrelseledamot

Jens Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE

NYCKELTAL

DIREKTAVKASTNING

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

EPRA VAKANSGRAD

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

FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE

KONTRAKTSLÅNGD

Återstående kontraktsvärde dividerad med kontrakterad årshyra.

HYRESINTÅKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

GENOMSnittlig HYRA

Hyresintäkter i förhållande till uthyrd area.

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.

NETTOUTHYRNING

Summa för perioden avtalade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

UTHYRINGSBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

UTHYRINGSGRAD

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 INTÅKTER

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.

BELÄNINGSGRAD

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

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etcetera

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

AKTIENS DIREKTAVKASTNING

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden utbetald utdelning eller inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

BESLUTAD/FÖRESLAGEN UTDELNING PER AKTIE

Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA EPS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT) PER AKTIE

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

EPRA NR (LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE

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

EPRA NTA (AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE

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

EPRA NDV (AVYTTRINGSVÄRDE) PER AKTIE

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL PER AKTIE

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

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

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

ORDLISTA

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

FASTIGHETSKOSTNADER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

KATEGORI

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

KLUSTER

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

KONTRAKT SVÄRDE

Bashyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

PROJEKTFASTIGHETER

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

SEGMENT

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

GENOMSnittlig RÄNTA

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

UNDERHÅLL

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

kungsleden

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsleden AB (publ), org nr 556545-1217

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3 - 40 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

<i>Beskrivning av området</i>	<i>Hur detta område beaktades i revisionen</i>
<p>Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2022 till 45 572 Mkr och värdeförändringarna till -2 429 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 94 % av de totala tillgångarna per 31 december 2022. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 13 samt not 3 avseende särskilda överväganden och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.</p>	<p>I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering. Vi har inhämtat ett urval av upprättade interna värderingar, och granskat att värderingarna följer Kungslidens riktlinjer för värdering och värderingsmetod. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Kungslidens värderingsmodell. Vi har också jämfört de av Kungsliden redovisade fastighetsvärdena mot kontrollvärderingar genomförda av extern värderare. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Kungslidens värderingsansvariga. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav och driftnetto. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.</p>

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2 samt 41. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte

innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- ▶ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ▶ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- ▶ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ▶ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets

förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- ▶ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- ▶ inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för

styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kungsleden AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- ▶ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- ▶ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Kungsleden ABs revisor av bolagsstämman den 30 juni 2022 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2016.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor