



**KUNGSLEDEN  
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
2022**

**kungsleden**

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

## JANUARI-DECEMBER 2022

Kungsleden AB:s (publ) bokslutskommuniké för år 2022 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Kungsleden AB:s (publ) obligations- och låneavtal. Kungsleden AB (publ) är sedan den 15 november 2021 ett dotterbolag till Castellum. Per den 31 december 2022 ägde koncernen 205 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 45 572 Mkr.

### ÅRET I KORTHET

- Förvaltningsresultatet ökade för helåret med 7 procent till 1 419 Mkr (1 322). För delårsperioden ökade förvaltningsresultatet med 5 procent till 705 (672). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Efter investeringar om 1 288 Mkr (1 307), förvärv om 1 Mkr (4), försäljningar om -525 Mkr (-212) samt orealiserade värdeförändringar om -2 424 Mkr (5 441) uppgick fastighetsvärdet vid årets utgång till 45 572 Mkr jämfört med 47 258 Mkr vid årets ingång.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER ÅRET

- Följdeckter från pandemin, det pågående kriget i Ukraina och den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar har haft stor påverkan på entreprenadmarknaden med onormala prishöjningar på material och vissa leveransproblem. Vi börjar se vissa tendenser kring avmattning och minskade volymer inom nyproduktion av bostäder och kommersiella lokaler vilket även bör slå igenom på kostnadsnivåer.
- Styrelsen för Kungsleden beslutade den 24 mars 2022 att utse Jens Andersson till ny VD för Kungsleden AB, och ersätter därmed Ylva Sarby Westman som valt att lämna Castellum och således också Kungsleden.

Nyckeltal	2022	2021	2022	2021
	jan-dec	jan-dec	jul-dec	jul-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	45 572	47 258	45 572	47 258
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,6	4,3	3,8	3,9
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,8	92,9	92,8	92,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	72,6	70,6	67,0	69,9
Avkastning på eget kapital, %	-0,6	26,9	-12,9	36,8
Belåningsgrad, %	41	41	41	41
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,5	3,9	4,6

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jul-dec	2021 jul-dec
<b>Intäkter</b>				
Hysesintäkter	2 761	2 563	1 412	1 291
Övriga intäkter	12	30	7	13
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 773</b>	<b>2 593</b>	<b>1 419</b>	<b>1 304</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Drift	-496	-466	-237	-219
Underhåll	-106	-83	-69	-46
Fastighetsskatt	-172	-140	-98	-74
Fastighetsadministration	-147	-114	-99	-59
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-921</b>	<b>-803</b>	<b>-503</b>	<b>-399</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>1 853</b>	<b>1 790</b>	<b>917</b>	<b>905</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-6</b>	<b>-95</b>	<b>28</b>	<b>-48</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-358	-340	-190	-168
Tomträttsavgälder	-69	-33	-50	-18
<b>Finansnetto</b>	<b>-427</b>	<b>-373</b>	<b>-240</b>	<b>-186</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>1 420</b>	<b>1 322</b>	<b>705</b>	<b>672</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter	-2 429	5 458	-2 739	4 086
Räntederivat	835	239	86	108
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>-1 594</b>	<b>5 698</b>	<b>-2 654</b>	<b>4 193</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-174</b>	<b>7 019</b>	<b>-1 949</b>	<b>4 865</b>
Skatt	32	-1 389	395	-946
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-143</b>	<b>5 630</b>	<b>-1 554</b>	<b>3 919</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jul-dec	2021 jul-dec
Periodens resultat	-143	5 630	-1 555	3 919
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-143</b>	<b>5 630</b>	<b>-1 555</b>	<b>3 919</b>

## KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR ANDRA HALVÅRET 2022

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2022 har jämfört med föregående år ökat med 33 Mkr och uppgick till 705 Mkr (672). Halvårets resultat uppgick till -1 554 Mkr jämfört med 3 919 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen förklaras i huvudsak av negativa värdeförändringar på fastigheter.

# RESULTATANALYS

## JANUARI-DECEMBER 2022

### 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.

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Region Stockholm	1 062	1 062
Region Väst	397	368
Region Mitt	187	156
Region Mälardalen	653	595
Region Öresund	348	300
Projektfastigheter	114	118
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>2 761</b>	<b>2 563</b>
Övriga intäkter	12	30
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 773</b>	<b>2 593</b>

Kungsljednens segmentsindelning har ändrats beaktat att Kungslleden ingår i ny ägarsfär sen 2021. Castellum förvärvade Kungslleden under 2021 och ett arbete under 2022 har gjorts för att få samsyn i hela Castellumkoncernen.

### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under det andra halvåret av 2022 och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 684 kr/kvm, en ökning om 8 procent under det senaste året. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling samt höjd indexering.

### UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	2 611	2 353
Projektfastigheter	114	112
Förvärvade fastigheter	0	0
Sålda fastigheter	36	98
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>2 761</b>	<b>2 563</b>

### GENOMSNIITTLIG HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr/kvm	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Kontor	2 101	1 963
Industri/Lager	1 092	973
Handel	1 206	1 207
<b>Genomsnitt</b>	<b>1 684</b>	<b>1 558</b>

### 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.

### UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	718	623
Projektfastigheter	43	41
Förvärvade fastigheter	0	0
Sålda fastigheter	13	25
Fastighetsadministration	147	114
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>920</b>	<b>803</b>

### FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-DEC 2022

Kr/kvm	Industri/			Totalt
	Kontor	Lager	Handel	
Drift	291	220	200	262
Underhåll	68	38	53	56
Fastighetsskatt	124	24	74	89
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>484</b>	<b>282</b>	<b>327</b>	<b>408</b>
Fastighets-administration	-	-	-	75
<b>Summa inkl. fast.admin</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>483</b>

<i>Fastighetskostnader jan-dec 2021</i>	495	297	362	418
---	-----	-----	-----	-----

### 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 det året har räntekostnader hänförliga till projekt om 17 Mkr (12) aktiverats.

Mkr	2022 jan- dec	2021 jan- dec	2022 jul- dec	2021 jul- dec
Finansiella intäkter	2	1	1	0
Räntekostnader	-377	-316	-218	-157
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-	-5	-	0
Övriga finansiella kostnader	-7	-31	10	-17
Aktiverade låneutgifter	17	12	10	6
Tomträttsavgälder	-62	-33	-43	-18
<b>Finansnetto</b>	<b>-427</b>	<b>-373</b>	<b>-240</b>	<b>-186</b>

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR 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 56 Mkr (-1 389) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt.

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

Den orealiserade värdenedgången i fastighetsportföljen uppgick till -2 424 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).

**OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

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

**FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING  
JAN-DEC 2022**

Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	43 141	4 117	47 258
Omklassificering	767	-767	-
Tillträdde förvärv	-	-	1
Investeringar	844	445	1 288
Frånträdde avyttringar	-551	-	-551
Orealiserade värdeförändringar	-2 066	-358	-2 424
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>42 135</b>	<b>3 437</b>	<b>45 572</b>

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

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

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	9	11
Fastigheter	45 572	47 258
Derivat	1 032	110
Tillgångar med nyttjanderätt	696	625
Inventarier	2	3
Andra långfristiga fordringar	2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>47 313</b>	<b>47 898</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	883	373
Kassa och bank	141	474
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 024</b>	<b>956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>48 337</b>	<b>48 854</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>23 500</b>	<b>23 287</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 070	9 276
Övriga räntebärande skulder	8 516	6 006
Skulder avseende nyttjanderätter	696	618
Derivat	141	53
Uppskjuten skatteskuld	4 310	4 288
Avsättningar	2	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 736</b>	<b>20 245</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 350	-
Övriga räntebärande skulder	-	4 359
Skulder avseende nyttjanderätter	-	7
Övriga skulder	751	957
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 102</b>	<b>5 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>48 337</b>	<b>48 854</b>

# KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	23 287	18 500
Återköp av aktier	-	-241
Erhållet koncernbidrag från moderbolag	356	-
Utdelning	-	-602
Periodens totalresultat	-143	5 630
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>23 500</b>	<b>23 287</b>

# FINANSIERING

## UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Under 2022 har obligationslån om 3 060 Mkr samt företagscertifikat 1 300 Mkr återbetalats vid förfall. Kungsleden har vid årets utgång 4 860 Mkr i utestående obligationer under sitt MTN program med en ram om 15 Mdkr. Kungsleden har vid utgången av det andra kvartalet 3 150 Mkr i utnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker, inklusive checkkredit om 250 Mkr. Kreditfaciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter. Som effekt av samgåendet med Castellum har Kungsleden lån till Castellumkoncernen om 3 860 Mkr.

## KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

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

## NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	15 076	19 671
Utestående obligationer, Mkr	4 860	9 208
Utestående företagscertifikat, Mkr	0	0
Bankkrediter m.m., Mkr	10 216	10 463
Likvida medel, Mkr	141	901
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	3 150	2 600
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	22	25
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	21	24
Belåningsgrad, %	41	44
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,2	11,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,4	3,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,2
Genomsnittlig ränta, %	2,3	1,8
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	891	-52
Kreditrating <sup>1</sup>	-	Baa3

<sup>1</sup> Kungsledens publika rating har upphört efter Castellums förvärv av Kungsleden. Castellum har ratingen Baa3 med stabila utsikter.

## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 31 december 2022 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning		Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Genomsnittlig ränta derivat, %
	Obligationer						
2023	-	1 350	250	1 600	-	-	-
2024	1 523	1 300	-	2 823	4 000	-	0,5
2025	4 423	1 050	2 900	8 373	6 000	-	0,7
2026	630	450	-	1 080	600 <sup>2</sup>	1 000 <sup>1</sup>	0,1
2027	516	600	-	1 116	-	-	-
2028	-	110	-	110	1 600 <sup>3</sup>	-	0,2
2029	1 701	-	-	1 701	-	-	-
2030	-	-	-	-	-	-	-
2031	1 423	-	-	1 423	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 216</b>	<b>4 860</b>	<b>3 150</b>	<b>18 226</b>	<b>12 200</b>	<b>1 000</b>	<b>-</b>

1. Startar i juni 2023

2. Varav -850 Mkr avser erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

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

# KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jul-dec	2021 jul-dec
<b>RÖRELSEN</b>				
Förvaltningsresultat	1 420	1 322	704	672
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	45	-16	74	-26
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 465</b>	<b>1 306</b>	<b>779</b>	<b>646</b>
Förändringar i rörelsekapital	-556	6	-646	-106
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>909</b>	<b>1 312</b>	<b>133</b>	<b>540</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 288	-1 307	-720	-743
Förvärv av fastigheter	-1	-4	-1	-4
Försäljning av fastigheter	553	219	428	111
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-5	-1	-6	-
Finansiella tillgångar, netto	-	-67	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-741</b>	<b>-1 160</b>	<b>-299</b>	<b>-636</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utdelning	-151	-735	-	-301
Amortering av lån	-4 565	-3 109	-4 393	-1 329
Upptagna lån	3 860	3 721	3 860	1 298
Erhållna koncernbidrag från moderbolaget	356	-	356	-
Återköp av egna aktier	-	-242	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500</b>	<b>-364</b>	<b>-177</b>	<b>-332</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-332</b>	<b>-212</b>	<b>-343</b>	<b>-428</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>474</b>	<b>685</b>	<b>484</b>	<b>901</b>
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>141</b>	<b>474</b>	<b>141</b>	<b>474</b>

## ÅRETS KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 1 265 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 1 288 mkr investerats. Under året har 5 fastigheter frånträtts och avyttrats med en erhållen köpeskilling om 553 mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 151 mkr. Kungsleden har för året erhållit 356 mkr i koncernbidrag från sitt moderbolag Castellum AB. 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.



# SEGMENTSINFORMATION<sup>1</sup>

## JAN-DEC 2022<sup>2</sup>

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
<b>Driftnetto</b>	<b>806</b>	<b>297</b>	<b>132</b>	<b>438</b>	<b>255</b>	<b>71</b>	<b>-147</b>	<b>1 853</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-6	-6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-427	-427
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>806</b>	<b>297</b>	<b>132</b>	<b>438</b>	<b>255</b>	<b>71</b>	<b>-580</b>	<b>1 420</b>
<b>Värdetförändringar</b>								
Fastigheter	-1 129	-274	-68	-212	-388	-358	-	-2 429
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	835	835
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-323</b>	<b>23</b>	<b>64</b>	<b>226</b>	<b>-133</b>	<b>-287</b>	<b>255</b>	<b>-174</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	32	32
<b>Periodens resultat</b>	<b>-323</b>	<b>23</b>	<b>64</b>	<b>226</b>	<b>-133</b>	<b>-287</b>	<b>287</b>	<b>-143</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>19 882</b>	<b>5 584</b>	<b>2 750</b>	<b>8 449</b>	<b>5 470</b>	<b>3 437</b>	<b>-</b>	<b>45 572</b>

## JAN-DEC 2021<sup>2</sup>

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
<b>Driftnetto</b>	<b>760</b>	<b>254</b>	<b>107</b>	<b>388</b>	<b>213</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>1 790</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-95	-95
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-373	-373
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>760</b>	<b>254</b>	<b>107</b>	<b>388</b>	<b>213</b>	<b>68</b>	<b>-468</b>	<b>1 322</b>
<b>Värdetförändringar</b>								
Fastigheter	2 550	678	350	818	600	464	-	5 458
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	239	239
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 310</b>	<b>932</b>	<b>457</b>	<b>1 206</b>	<b>812</b>	<b>532</b>	<b>-229</b>	<b>7 019</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-1 387	-1 387
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 310</b>	<b>932</b>	<b>457</b>	<b>1 206</b>	<b>812</b>	<b>532</b>	<b>-1 616</b>	<b>5 632</b>
<b>Bokfört värde fastigheter</b>	<b>21 534</b>	<b>5 818</b>	<b>2 277</b>	<b>8 206</b>	<b>5 307</b>	<b>4 117</b>	<b>-</b>	<b>47 258</b>

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

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

# NYCKELTAL

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jul-dec	2021 jul-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Direktavkastning, %	4,0	4,1	3,9	4,6
Uthyrningsgrad, %	90,9	90,4	90,8	90,4
Överskottsgrad, %	66,7	69,8	64,6	69,4
<b>Utfall förvaltningsfastigheter</b>				
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,6	4,3	3,8	3,9
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,8	92,9	92,8	92,9
Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,2	7,1	7,2	7,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	72,6	70,6	67,0	69,9
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	1 684	1 558	1 684	1 558
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm <sup>1</sup>	483	418	483	418
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	3,7	3,8	3,7
Avkastning på eget kapital, %	-0,6	26,9	-12,9	36,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,9	3,9	5,0
Soliditet, %	48,6	47,7	48,6	47,7
Belåningsgrad, %	41	41	41	41

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

# MODERBOLAGET

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

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jul-dec	2021 jul-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0
Administrationskostnader	-16	-38	-12	-21
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16</b>	<b>-38</b>	<b>-12</b>	<b>-21</b>
Resultat från finansiella poster	394	3 225	226	2 827
<b>Resultat före skatt</b>	<b>378</b>	<b>3 187</b>	<b>214</b>	<b>2 806</b>
Skatt på periodens resultat	-27	-70	7	8
<b>Periodens resultat</b>	<b>351</b>	<b>3 117</b>	<b>221</b>	<b>2 815</b>

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

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag	4 626	4 622
Fordringar hos koncernföretag	15 808	17 718
Övriga fordringar	142	181
Likvida medel	139	472
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 716</b>	<b>22 993</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	10 846	10 495
Långfristiga skulder	4 860	4 915
Skulder till koncernföretag	4 851	3 021
Övriga skulder	159	4 562
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 716</b>	<b>22 993</b>

1. Moderbolaget kan i sin årsredovisning för räkenskapsår 2022 komma att justera värdet på innehav i dotterbolag utan påverkan på koncernen.

## ÖVRIG INFORMATION

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. 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. Beaktat nuläget har Kungsledens riskbedömning ändrats sedan årsredovisningen 2021. Vi anser att vi har en ökad risk för makroekonomisk risk, projekt, värdeförändringar fastigheter samt finansieringsrisk. Kungsleden hanterar riskerna gentemot en föränderlig marknad 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.

### FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

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

### ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

# REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av Bokslutskommunikén. Upprättandet av bokslutskommunikén kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

## VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Kungsleden värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal externvärderingar av delar av beståndet.

## VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Ingen väsentlig skillnad bedöms föreligga mellan bokförda och verkliga värden. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal. Klassificering sker i nivå 2.

Stockholm den 13 februari 2023

Sebastian Schlasberg  
Styrelseordförande

Malin Löveborg  
Styrelseledamot

Jens Andersson  
*Verkställande direktör*

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

Jens Andersson, vd Kungsleden, tel: +46 768 55 67 02

# DEFINITIONER

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

### DIREKTAVKASTNING

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

### FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

### GENOMSNIITTLIG HYRA

Hysesintäkter i förhållande till uthyrd area.

### HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

### HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

### JÄMFÖRBART BESTÅND

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

### KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

Kallhyra plus fasta tillägg.

### 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 INTÄKTER

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

### AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

### BELÄNINGSGRAD

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

### GENOMSNIITTLIG RÄNTA

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

### RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

### SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

## ORDLISTA

### FASTIGHETSKOSTNADER

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

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

### KATEGORI

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

### PROJEKTFASTIGHETER

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

### SEGMENT

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

### OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

### UNDERHÅLL

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

### ESMA-RIKTLINJER

Se Övrig information på sidan 12.

# FINANSIELL KALENDER

**ÅRSSTÄMMA**

30 juni 2023

**DELÅRSRAPPORT JAN-JUN 2023**

14 juli 2023

Årsredovisningen för 2022 kommer att publiceras den 1 juni 2023 på <https://www.castellum.se/investor-relations/arkiv-kungsleden/kungsleden-finansiella-rapporter/>.

Rapporten finns också tillgänglig på:

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

.....

**KONTAKT****HUVUDKONTOR**

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

**KUNGSLEDEN AB (PUBL)**

Org. nr. 556545-1217  
Säte Stockholm

**JENS ANDERSSON**

VD  
08-602 33 03

**KUNGSLEDEN.SE**

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

Följ oss även på:



**kungsleden**