

JANUARI – SEPTEMBER 2020

Q3 2020

**”Kungsleden fortsätter
leverera bra resultat”
Biljana Pehrsson, vd**



KUNGSLEDEN

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2020

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 30 september 2020 ägde vi 211 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 39 872 Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER

- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 940 Mkr (889). Ökningen förklaras av högre intäkter och driftnetton i jämförbart bestånd.
- Nyuthyrningen uppgick till 101 Mkr (142) och nettouthyrningen till 12 Mkr (21).
- 81 hyresavtal (86) med ett totalt hyresvärde om 182 Mkr (180) omförhandlades under perioden. Hyresökningen i de omförhandlade hyresavtalen uppgick i genomsnitt till 15 procent (7).
- Efter investeringar om 1 019 Mkr, transaktioner samt positiva värdeförändringar uppgick fastighetsvärdet vid periodens utgång till 39 872 Mkr jämfört med 38 310 Mkr vid årets ingång.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 479 Mkr (1 266) vilket motsvarar en ökning med 1,3 procent. Värdeuppgången förklaras främst av ökade hyresintäkter men även till viss del av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet.
- Aktuellt substansvärde ökade till 96,34 kronor per aktie (87,07).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER TREDJE KVARTALET

- Under tredje kvartalet har Kungsleden varit fortsatt aktiva i den nordiska kapitalmarknaden och sammanlagt emitterat 1 700 Mkr med merparten på löptider om 5 och 6 år. Intresset för emissionerna har varit stort och prissättningen har varit fördelaktig även på längre löptider.
- Styrelsen har föreslagit att återinföra utdelningen om 2,60 kronor per aktie till aktieägarna för verksamhetsåret 2019 och en extra bolagsstämma har beslutat i enlighet med styrelsens förslag.
- Klustret Västerås City har utökats genom förvärv av fastigheten Mimer 6 som består av ett parkeringshus samt en byggrätt om drygt 40 000 kvm BTA.
- Hyresavtal om totalt cirka 10 000 kvm har tecknats i Nyköping. Handelsområdet Gumsbacken är nu fullt uthyrt och i centrala Nyköping ska företaget PDL Group öppna stadens första padelcenter i fastigheten Ribban 5.
- Som första fastighetsbolag i Sverige sätter Kungsleden som mål att vara klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2035 och som delmål att vara klimatpositiva i förvaltningen och fastighetsdriften år 2025.

Nyckeltal	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,7	4,8	4,7	4,9	4,8
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,1	92,9	93,1	92,9	93,2
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,5	68,9	73,2	69,4	68,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	70,4	68,9	73,6	71,0	69,0
Bokfört värde fastigheter, Mkr	39 872	36 833	39 872	36 833	38 310
Avkastning på eget kapital, %	9,8	11,6	8,5	12,7	13,6
Belåningsgrad, %	45,0	45,4	45,0	45,4	45,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,6	4,5	4,6	4,6
Periodens resultat, kr per aktie	4,39	6,75	1,77	2,38	10,28
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr per aktie	96,34	87,07	96,34	87,07	90,10
Andel certifierade fastigheter, %	39	19	39	19	28

VD-ORD

KUNGSLEDEN FORTSÄTTER LEVERERA BRA RESULTAT

Kungsleden fortsätter att leverera ett bra resultat under årets nio första månader med ett förvaltningsresultat som ökar med 6 procent till 940 Mkr. Vi har en god nyuthyrning, positiv nettouthyrning och ett bra omförhandlingsresultat med i snitt 15 procent högre hyresintäkter. Framåt sätter vi en av branschens mest ambitiösa klimatmål, att bli klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2035.

Vi ser en god aktivitet på hyresmarknaden med stor efterfrågan på kontor, lager och verksamhetslokaler på alla våra fyra huvudmarknader och vi har en stark pipeline. Nyuthyrningen uppgick till 101 Mkr och nettouthyrningen till 12 Mkr under årets första nio månader. Vi har framgångsrikt omförhandlat hyresavtal till ett värde av 182 Mkr och höjt hyran med 26 Mkr, vilket motsvarar en genomsnittlig ökning om 15 procent. Våra hyresintäkter och driftnetto i jämförbart bestånd ökar med 5 respektive 7 procent. Snitthyran i förvaltningsbeståndet per den sista september, på rullande 12-månadersbasis, har ökat med 5 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Nöjda kunder i utmanande tider och fortsatt begränsade effekter av Covid-19

Vi har de senaste åren arbetat aktivt med att leverera på vårt kundlöfte – att alltid sätta våra kunder i centrum genom att vara välkomnande, att bidra till deras affär och att underlätta i våra kunders vardag hos oss. Vi har en god och nära dialog med våra kunder och om något så har pandemin fört oss ännu närmare varandra.

Betalning av fjärde kvartalshyran har varit god och i linje med tidigare kvartal. För fjärde kvartalshyran har överenskomna hyreslättnader minskat i förhållande till tidigare två kvartal. Vi har beviljat hyresrabatter om 9 Mkr mot att vi i gengäld har förlängt hyresavtalet och/eller höjt hyran under den resterande hyresperioden. Vi har beviljat anstånd med hyresbetalning för fjärde kvartalshyran om 7 Mkr mot en avbetalningsplan på 12 till 24 månader.

Vi har en väldiversifierad kundportfölj och våra kunder representerar ett tvärsnitt av svenskt näringsliv. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktperioden uppgår till 5,4 år för våra tio största hyresgäster. Ser vi till hela portföljen utgör hyresgäster inom offentlig sektor cirka 18 procent av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 4,1 år.

Flera framgångsrika obligationsemissioner och stark efterfrågan från investerare

Under tredje kvartalet har vi varit fortsatt aktiva i kapitalmarknaden och framgångsrikt emitterat sammanlagt 1,7 miljarder kronor i gröna obligationslån. Därmed har vi ytterligare förbättrat vår redan goda likviditetsberedskap. Kungsleden står finansiellt stabilt. Vår belåningsgrad fortsätter att sjunka och ligger nu på 45,0 procent.

Efter en avvaktande period under våren ser vi en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden och ett stort intresse bland investerare på marknaden för våra fastigheter. Vår portfölj utgörs till 74 procent av kontor och 16 procent av logistik, lager och industri. Omkring 4 procent av



fastighetsvärdet utgörs av detaljhandel varav merparten är livsmedel, lågprishandel och bygg- och inredningshandel. Värdet på Kungsledens fastighetsportfölj har ökat till cirka 39,9 miljarder kronor, i huvudsak på grund av investeringar och ökade hyresintäkter och till viss del av sänkta avkastningskrav.

Ambitiösa klimatmål

Att agera hållbart är mycket viktigt för oss som bolag, för våra kunder och våra aktieägare. Som första fastighetsbolag i Sverige sätter vi nu som mål att vara klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2035 och som delmål att vara klimatpositiva i förvaltningen och fastighetsdriften år 2025. Vi vill med detta mål höja takten i vårt klimatarbete avsevärt. Vi är en del av ett ekosystem med begränsade resurser och vi vill på detta sätt ta ett större ansvar för att minska de pågående klimatförändringarna.

Gradvis återhämtning i marknaden

Vi ser en gradvis återhämtning i marknaden som hittills har gått snabbare än väntat men samtidigt kan bli mer ojämn med risk för bakslag längs vägen. Detta till följd av den andra vågen av Covid-19 med lokala eller regionala utbrott i flera europeiska länder inklusive Sverige. Samtidigt har vi förbättrade utsikter kring både BNP-tillväxt och arbetslöshet så här långt. Vi delar bedömningen från flera prognosmakare om något mindre negativ BNP-utveckling i Sverige på mellan 3 och 4 procent under 2020 och en positiv BNP-tillväxt på cirka 3 procent år 2021 och framåt.

Vårt fokus är att skapa tillväxt i kassaflöden och värden. Vi fortsätter med lönsamma investeringar i våra projekt och förvaltningsfastigheter i takt med att dessa hyrs ut på goda hyresnivåer. Jag vill tacka alla våra medarbetare som i dessa oroliga tider visar det starkaste medarbetarengagemanget någonsin och ett mycket bra ledarskap, vilket bekräftas i vår senaste medarbetarundersökning.

Stockholm, 21 oktober 2020

Biljana Pehrsson, vd

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
Intäkter					
Hysesintäkter	1 867	1 806	619	618	2 418
Övriga intäkter	20	4	4	0	5
Totala intäkter	1 888	1 810	622	618	2 423
Fastighetskostnader					
Drift	-331	-328	-90	-92	-441
Underhåll	-57	-57	-19	-20	-82
Fastighetsskatt	-109	-110	-36	-53	-141
Fastighetsadministration	-87	-83	-27	-28	-108
Totala fastighetskostnader	-583	-579	-171	-193	-773
DRIFTNETTO	1 305	1 232	451	424	1 650
Försäljnings- och administrationskostnader	-74	-74	-21	-20	-109
Finansiella intäkter och kostnader	-269	-247	-94	-87	-325
Kostnader avseende nyttjanderätter	-22	-22	-7	-7	-31
Finansnetto	-291	-269	-101	-94	-356
FÖRVALTNINGSRESULTAT	940	889	329	310	1 185
Värdeförändringar					
Fastigheter	481	1 260	178	416	1 756
Räntederivat	-191	-274	-13	-65	-75
Totala värdeförändringar	291	985	165	351	1 682
RESULTAT FÖRE SKATT	1 231	1 875	494	661	2 867
Skatt	-271	-400	-107	-140	-622
PERIODENS RESULTAT	960	1 475	387	521	2 245
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	960	1 475	387	521	2 245
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE	4,39	6,75	1,77	2,38	10,28

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR TREDJE KVARTALET

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet ökade med 6 procent till 329 Mkr (310). Ökningen förklarades i huvudsak av högre hyresintäkter och en driftnettoökning med 6 procent. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 21 Mkr, vilket motsvarar 6 procent. Kvartalets resultat uppgick till 387 Mkr jämfört med 521 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen beror främst på lägre värdeförändringar från fastigheter.

RESULTATANALYS JANUARI-SEPTEMBER 2020

INTÄKTER

För delårsperioden ökade de totala intäkterna med 77 Mkr till 1 888 Mkr (1 810). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade de totala intäkterna med 75 Mkr och hyresintäkterna med 59 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Det färdigställda projektet i Blästern 14 bidrog med 24 Mkr av ökningen och resterande del är ett resultat av framgångsrik nyuthyrning och omförhandling samt indexering. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick ökningen av de totala intäkterna i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 5 procent. Även hyresintäkternas ökning uppgick justerat för jämförelsestörande poster till 5 procent. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter och projektfastigheter uppgick till 13 Mkr, vilket har kompenseras av tillkommande hyresintäkter från tillträdna fastigheter om 15 Mkr. Rabatter hänförliga till Covid-19 har belastat hyresintäkterna för perioden med 15 Mkr och statligt stöd har erhållits om 2 Mkr.

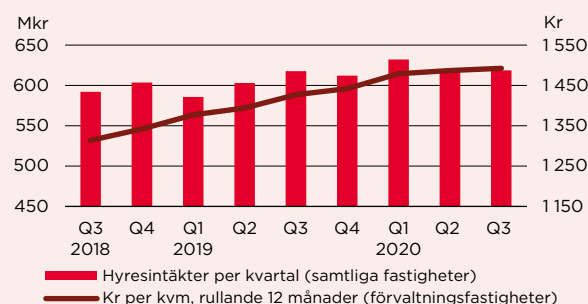
Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Stockholm	685	646
Göteborg	213	208
Malmö	214	211
Västerås	408	392
Regionstäder	260	248
Projektfastigheter	87	99
Totala hyresintäkter	1 867	1 806
Övriga intäkter	20	4
Totala intäkter	1 888	1 810

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	1 765	1 706
Projektfastigheter	87	99
Förvärvade fastigheter	15	0
Sålda fastigheter	0	1
Totala hyresintäkter	1 867	1 806

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheterna fortsatte att öka under kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 492 kr/kvm att jämföra med 1 427 kr/kvm för ett år sedan. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling samt ett riktat fokus på kontorsfastigheter i storstadsregionerna som har högre hyresnivåer.

Hyresintäkter per kvartal

Kr per kvm - förvaltningsfastigheter



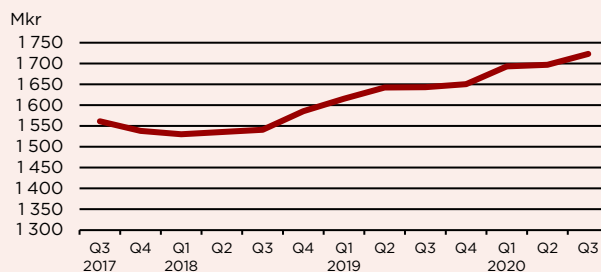
FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 4 Mkr och uppgick till 583 Mkr (579). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 8 Mkr. Förändringen är en nettoeffekt av minskade el- och uppvärmningskostnader till följd av en mild vinter samt reserveringar för eventuella hyresförluster med anledning av Covid-19. Nettoeffekten från bortfall av fastighetskostnader för sålda fastigheter samt tillkommande kostnader för tillträdna- samt projektfastigheter uppgick till 4 Mkr.

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	541	533
Projektfastigheter	39	43
Förvärvade fastigheter	2	0
Sålda fastigheter	0	2
Totala fastighetskostnader	583	579

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 73 Mkr till 1 305 Mkr (1 232) under perioden. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 68 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 7 procent. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter samt tillkommande driftnetto från tillträdna- samt projektfastigheter ger en nettoökning om 4 Mkr.



— Driftnetto rullande 12 månader

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

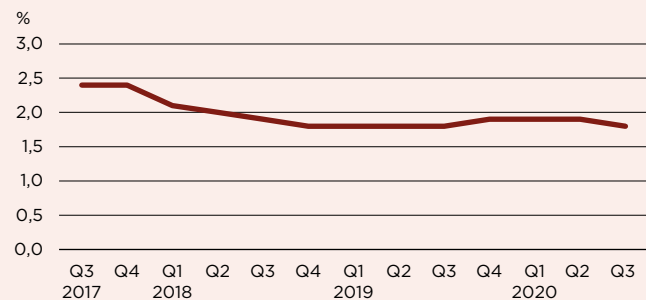
Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 74 Mkr (74), vilket är i nivå med föregående år.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -291 Mkr (-269). Ökningen beror på en större lånevolym, att den underliggande marknadsräntan har stigit i förhållande till föregående år och engångskostnader vid återköp av kortfristiga obligationer som belastar finansnettot med cirka 7 Mkr under det tredje kvartalet. Snitträntan har under det tredje kvartalet minskat till 1,8 procent till följd av att Stibor 3 månader sjunkit under kvartalet.

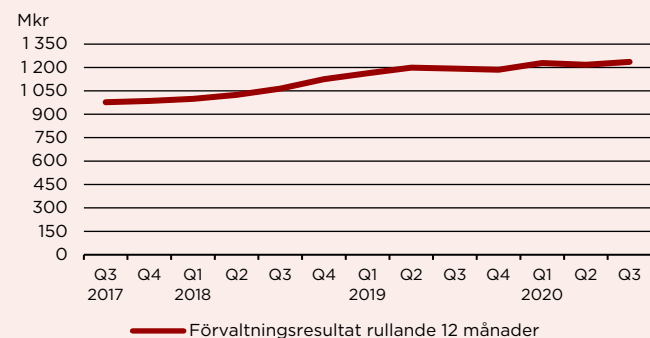
Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader	-243	-215
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-7	-
Övriga finansiella kostnader	-20	-32
Kostnader avseende nyttjanderätter	-22	-22
Finansnetto	-291	-269

Snittränta per kvartal



FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 940 Mkr (889) vilket motsvarar en ökning om 6 procent.



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Trots effekterna av Covid-19 har efterfrågan på kontorslokaler och kontorsfastigheter varit fortsatt stark under perioden. Ett kraftigt ökat intresse för lager och logistik har därutöver påverkat fastighetsportföljens värde positivt. Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 479 Mkr (1 266) för delårsperioden, vilket motsvarar 1,3 procent. Värdeuppgången förklaras främst av ökade hyresintäkter men även till viss del av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 4 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,2 procent.

Orealiserade värdeförändringar

Mkr	2020 jan-sep
Förändrade avkastningskrav	215
Förändrade driftnetton	392
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-129
Förvärv	1
Totalt	479

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Räntor på längre löptider har under perioden sjunkit vilket har medfört att värdeförändringen på finansiella instrument var negativ om 191 Mkr (-274).

SKATT

Total skattekostnad för perioden uppgick till 271 Mkr (400) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Vid tillämpning av 20,6 procent skatt uppgår total skattekostnad till 254 Mkr. Av skillnaden om 17 Mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt, avser drygt hälften skatt på ej avdragsgilla räntekostnader. Resterande del avser justering av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar på fastigheter.

PERIODENS TOTALRESULTAT

Periodens resultat uppgick till 960 Mkr jämfört med 1 475 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen beror främst på lägre värdeförändring i fastigheter jämfört med föregående år.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	13	12
Fastigheter	39 872	36 833	38 310
Tillgångar med nyttjanderätt	828	773	812
Inventarier	3	4	4
Andra långfristiga fordringar	2	4	2
Summa anläggningstillgångar	40 717	37 628	39 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	316	404	237
Derivat	5	-	-
Kassa och bank	966	548	353
Summa omsättningstillgångar	1 287	952	590
SUMMA TILLGÅNGAR	42 004	38 579	39 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18 448	16 718	17 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 033	9 114	9 094
Övriga räntebärande skulder	9 071	7 746	8 146
Skulder avseende nyttjanderätter	818	766	804
Derivat	301	305	105
Uppskjuten skatteskuld	2 759	2 277	2 488
Avsättningar	3	5	3
Summa långfristiga skulder	21 986	20 213	20 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	794	400	650
Skulder avseende nyttjanderätter	9	7	8
Övriga skulder	767	1 242	945
Summa kortfristiga skulder	1 571	1 649	1 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 004	38 579	39 730

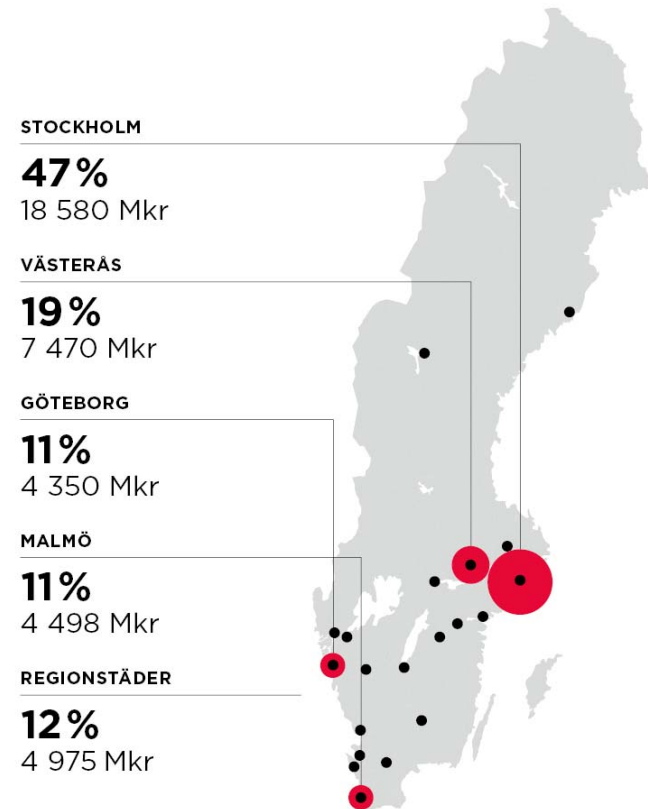
KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	17 488	15 767	15 767
Utdelning	-	-524	-524
Periodens totalresultat	960	1 475	2 245
Eget kapital vid periodens utgång	18 448	16 718	17 488

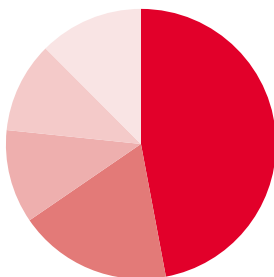
VÅRA FASTIGHETER

Vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Vi koncentrerar oss i huvudsak på kontor i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter och har Stockholm som vår största marknad. Då många av Kungsljednens fastigheter är samlade i kluster kan vi vara med och driva utvecklingen av hela områden samt arbeta aktivt med att utveckla vårt kunderbjudande.

VÅRA MARKNADER

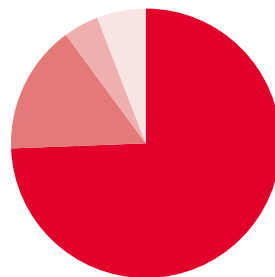


Fastighetsvärde per geografi



- Stockholm, 47%
- Västerås, 19%
- Malmö, 11%
- Göteborg, 11%
- Regionstäderna, 12%

Fastighetsvärde per kategori



- Kontor, 74%
- Industri/Lager, 16%
- Handel, 4%
- Övrigt, 6%

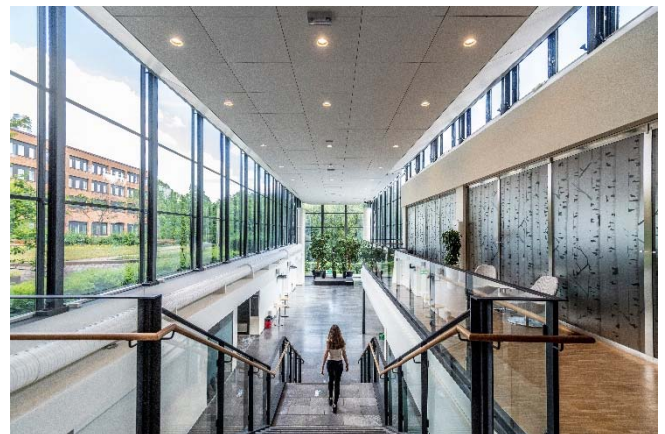
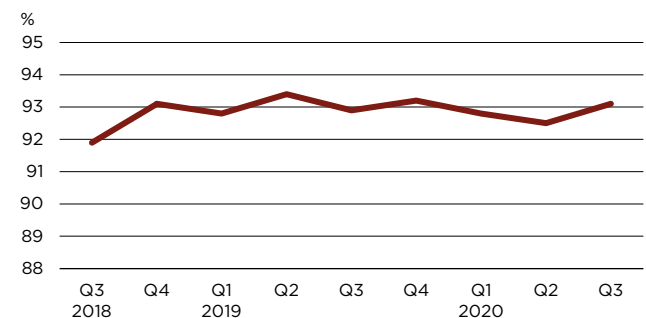
FASTIGHETSINNEHAV

Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bokfört värde	Uthyrningsgrad, %	Hysesvärde
Förvaltningsfastigheter	197	1 777	37 022	93,1	1 937
Projektfastigheter	14	223	2 850	59,8	123
Totalt fastighetsinnehav	211	2 000	39 872	90,8	2 060

UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 93,1 procent jämfört med 92,5 procent vid kvartalets ingång. Ökningen har bland annat påverkats av senaste årets positiva nyuthyrning som resulterat i ett flertal inflyttningar under kvartalet.

Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter per kvartal



Välkomnande utrymmen i fastigheten Trekanten i Danderyd

Hyresintäkter, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2019/2020 okt-sep	2018/2019 okt-sep
Kontor	1 843	1 753
Industri/Lager	927	903
Handel	1 188	1 172
Genomsnitt	1 492	1 427

Fastighetskostnader, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2019/2020 okt-sep			
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	262	186	182	230
Underhåll	48	34	51	43
Fastighetsskatt	94	23	74	70
Tomträttsavgälder och arrenden	0	0	0	0
Direkta fastighetskostnader	404	242	307	344
Fastighetsadministration	70	36	47	58
Summa	474	278	355	401

Kr per kvm	2018/2019 okt-sep			
	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	252	189	158	223
Underhåll	44	18	64	36
Fastighetsskatt	96	22	64	70
Tomträttsavgälder och arrenden	5	1	2	4
Direkta fastighetskostnader	397	229	288	333
Fastighetsadministration	64	40	49	55
Summa	462	269	337	388

Kungsledens kluster

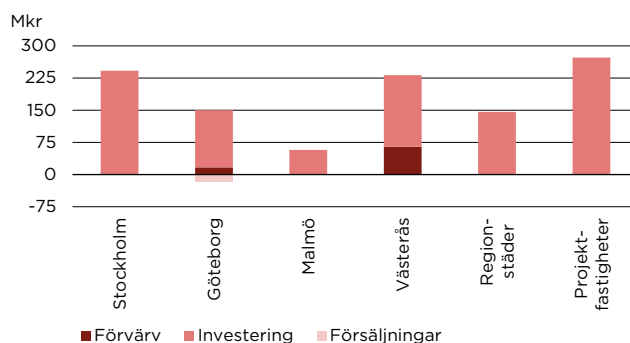
70 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde återfinns i något av våra tolv kluster.

		Uthyrnings- bar yta, kvm	Bokfört värde, Mdkr
Stockholm	Kista City	146 000	4,6
	Stockholm City Öst	85 000	4,2
	Danderyd Kontor	100 000	3,3
	Stockholm City Väst	40 000	2,4
	Västberga	38 000	0,5
Göteborg	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,6
	Högsbo	109 000	1,4
Malmö	Hyllie	48 000	1,4
	Fosie	52 000	0,7
Västerås	Västerås City	154 000	4,1
	Finnslätten	237 000	2,2
Övriga Sverige	Östersund Stad	82 000	1,4

Fastighetsbeståndets utveckling jan-sep 2020

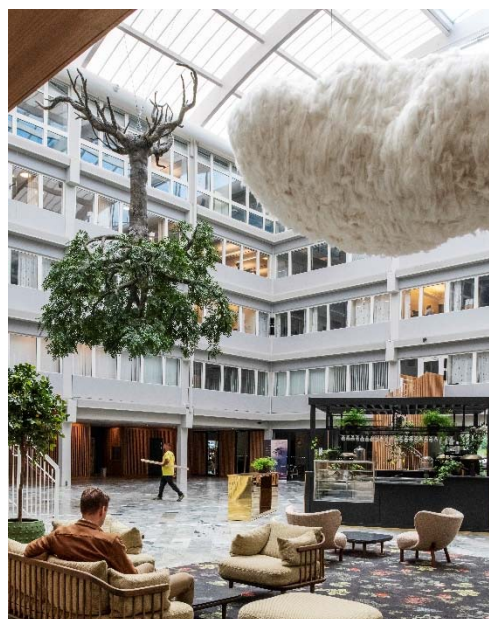
Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	34 862	3 448	38 310
Omklassificering	848	-848	-
Tillträdde förvärv	81	-	81
Investeringar	746	273	1 019
Frånträdde avyttringar	-17	0	-17
Orealiserade värdeförändringar	501	-22	479
Fastigheter vid periodens utgång	37 022	2 850	39 872

Nettoinvesteringar per segment jan-sep 2020



FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

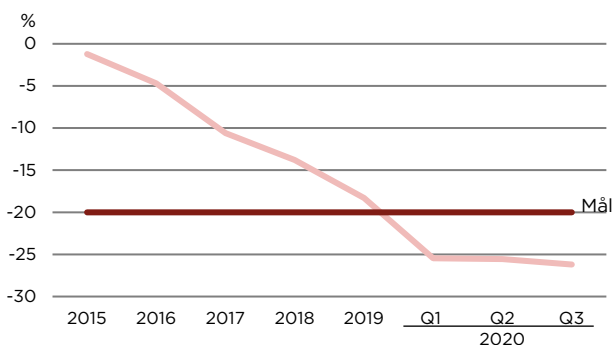
Under det tredje kvartalet tecknade Kungsleden avtal om förvärv av fastigheten Mimer 6 i Västerås som består av ett parkeringshus med drygt 600 platser samt en byggrätt om 29 000 kvm BTA kontor och 12 000 kvm BTA för parkeringshus. Förvärvet är strategiskt och gör det möjligt för oss att utveckla vårt kluster Västerås City där vi nu äger 154 000 kvm. Fastigheten tillträdde i slutet av tredje kvartalet.



Vår härliga ljusgård i fastigheten Stettin 6 på Gärdet i Stockholm

ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND

Kungsledens mål har varit att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Målet nåddes redan i början av 2020 och minskningen beror främst på minskad elanvändning och kylförbrukning delvis till följd av ett fokuserat arbete med energieffektivisering.



MÅL LEED CERTIFIERING

50%

av beståndet (baserat på bokfört värde) ska vara certifierat enligt LEED före utgången av 2020. Alla fastigheter ska vara certifierade före utgången av 2025.

39%

av fastighetsvärdet var miljöcertifierat per 30 september 2020.



En vacker dag utanför fastigheten Tyfonen 1, Malmö

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden en fortsatt god intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheterna. Snittthyran beräknat utifrån intjäningsförmågan uppgår till 1 493 kr per den 30 september jämfört med 1 437 kr vid årets ingång. I tabellerna nedan visas de förvaltningsfastigheter som ägdes vid periodens utgång samt tillhörande nyckeltal. Fastigheter som köpts men ej tillträtts ingår inte och fastigheter som sålts men ej frånträtts ingår. Tabellerna syftar till att ge en bild av förvaltningsfastigheternas del i den aktuella fastighetsportföljens underliggande intjäningsförmåga men är inte en prognos. Jämfört med årets ingång har intjäningsförmågan avseende driftnetto ökat med 70 Mkr från 1 596 Mkr till 1 665 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter och driftnetton i jämförbart bestånd.

Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Per geograf	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäderna	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ²
Antal fastigheter, st ¹	51	41	41	18	46	197	4	-
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	508	258	223	450	338	1 777	-	-
Hyresvärde, Mkr ¹	957	300	281	559	386	2 484	-	-
Hyresintäkter, Mkr ¹	871	288	261	529	352	2 302	-	-
Driftnetto, Mkr	662	207	201	363	233	1 665	-	-
Bokfört värde, Mkr	17 089	4 228	4 309	7 014	4 382	37 022	-	-
Uthyrningsgrad, % ¹	91,6	96,2	93,5	94,8	91,5	93,1	-	-
Överskottsgrad, %	72,8	72,8	70,0	66,5	67,8	70,3	-	-
Direktavkastning, %	3,9	4,9	4,7	5,2	5,3	4,5	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm ¹	2 041	1 177	1 431	1 322	1 211	1 493	-	-

Per kategori	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ²
Antal fastigheter, st ¹	94	64	28	11	197	4	-
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	1 000	563	131	83	1 777	-	-
Hyresvärde, Mkr ¹	1 744	496	146	97	2 484	-	-
Hyresintäkter, Mkr ¹	1 608	470	132	92	2 302	-	-
Driftnetto, Mkr	1 162	316	88	99	1 665	-	-
Bokfört värde, Mkr	27 677	5 485	1 689	2 171	37 022	-	-
Uthyrningsgrad, % ¹	92,5	94,9	91,2	96,2	93,1	-	-
Överskottsgrad, %	71,4	67,0	65,9	72,5	70,3	-	-
Direktavkastning, %	4,2	5,8	5,2	4,6	4,5	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm ¹	1 853	932	1 189	1 576	1 493	-	-

1. Per balansdagen

2. Ingår ej i summan

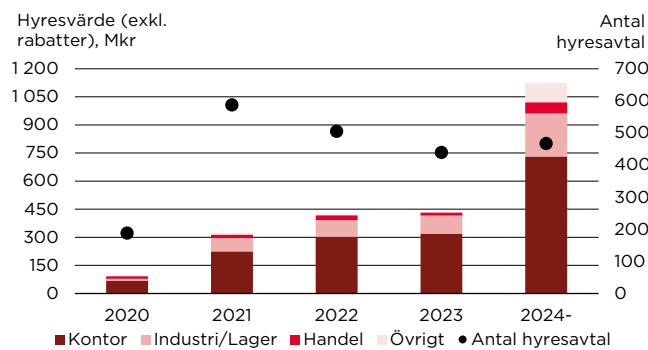
VÅRA KUNDER

I våra 211 fastigheter spenderar tiotusentals människor sin arbetsdag. Vare sig det handlar om internationella koncerner, offentlig verksamhet, tillverkningsindustri, restauranger eller start-ups drivs vi av att stärka deras konkurrenskraft med inspirerande och hållbara arbetsmiljöer och platser. Med nyfikenhet och lyhördhet sätter vi kundens existerande och framtida behov i centrum i allt vi gör.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. Omkring 10-20 procent av kontraktportföljen förfaller varje år och kan då omförhandlas. Per den 30 september var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,1 år (4,1). Kungsledens kontraktportfölj har också stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket minskar risken för hyresförluster och vakanser.

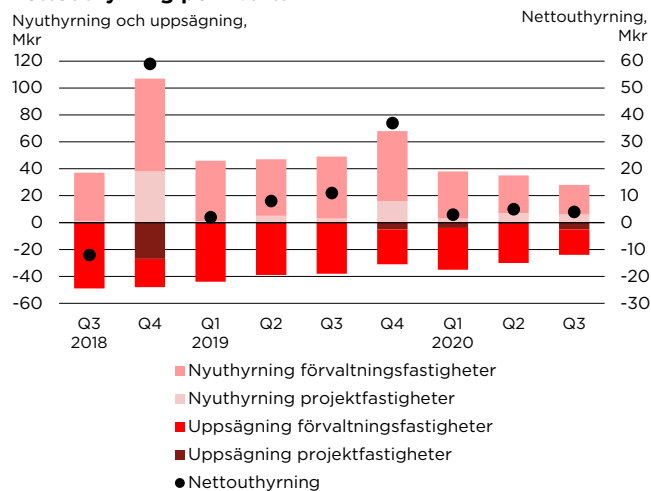
Hyresavtal förvaltningsfastigheter, förfallostruktur



UTHYRNING

Under perioden har Kungsleden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om 101 Mkr (142). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 12 Mkr (21). Av de 201 nytecknade avtalen under perioden är 85 stycken så kallade gröna hyresavtal vilka innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

Nettouthyrning per kvartal



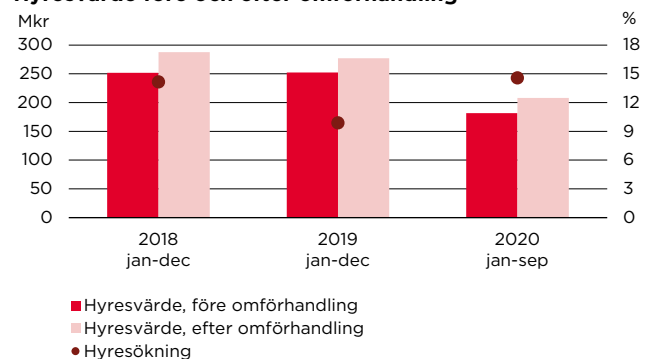
KUNGSLEDENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	210	4,7
Försäkringskassan	53	4,4
Västerås Kommun	41	5,1
Hitachi ABB Power Grids Sweden	39	4,1
ICA	39	1,7
Blique	31	20,3
Stockholms kommun	27	3,8
AFRY	26	4,2
Biz Apartments	23	9,8
Tullverket	22	3,0
10 största hyresgäster	511	5,4
Övriga	1 896	3,8
Samtliga avtal	2 408	4,1

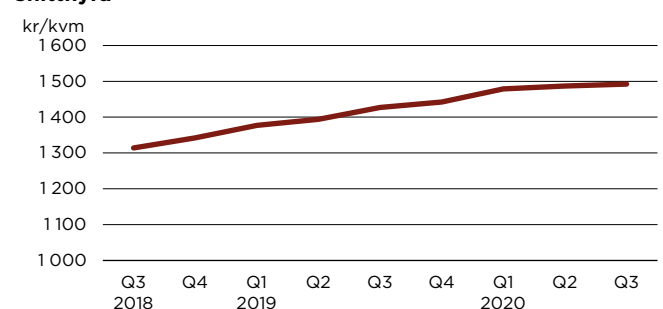
OMFÖRHANDLING OCH SNITTHYRA

Under perioden har 81 avtal till ett hyresvärde om 182 Mkr omförhandlats med en genomsnittlig hyresintäktsökning om 15 procent (7). Av de omförhandlade avtalen har 15 lett till en större uthyrd yta. Snitthyran i förvaltningsbeståndet ökade till 1 492 kr per kvm (1 427) vilket motsvarar en ökning med 5 procent jämfört med föregående år.

Hyresvärde före och efter omförhandling



Snitthyra



PROJEKT OCH INVESTERINGAR

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga inslag i Kungsliden affärsmodell och ger successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. Det leder till ökade kassaflöden och värdetillväxt genom minskade vakanser, högre snitthyror och tillförande av uthyrningsbar yta. Målet är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return) på minst 9 procent eller mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost) på minst 6 procent. Per den 30 september var sex större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 1 316 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa projekt bidra med ett hyresvärde om 208 Mkr på helårsbasis.

PÅGÅENDE STÖRRE PROJEKT

Eden by Kungsliden i Hyllie - Malmö

Projektet Eden by Kungsliden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt som benämns som en Symbiotic Building, Kungsliden eget koncept med fokus på hälsa, service, teknik och natur. Byggnaden kommer att certifieras enligt både LEED och WELL Building Standard, som är den första internationella byggstandarden med fokus på människors välbefinnande i arbetslivet. Projektet omfattar cirka 7 900 kvadratmeter kontor. Produktion och uthyrning pågår enligt plan. Arbetet med det konceptuella innehållet har påbörjats. Kungsliden investering i Eden uppskattas till 384 Mkr inklusive markförvärv.

Finnslätten 1 - Västerås

I byggnad 357 på Finnslätten pågår ett moderniseringsprojekt. Byggnaden omfattar 21 000 kvadratmeter som ska anpassas till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka serviceutbudet på Finnslätten. Lokal-anpassningen om cirka 2 800 kvm till Scandinavian Gene Synthesis AB (SGS DNA) har färdigställts och hyresgästen har tillträtt sina lokaler. Uthyrning av resterande ytor pågår och diskussioner förs avseende service och restaurangytor samt nya initiativ som skapas i och med att arbetet med Vision Finnslätten framskrider. Den totala investeringsvolymen bedöms till 250 Mkr och projektet genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

Stettin 6 - Stockholm City Öst

Stettin 6 är en kontorsfastighet i Värtahamnen som erbjuder moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. Den del av projektet som avser modernisering av fasader, entréer, utomhusmiljön, innergårdar samt hyresgäst Anpassning åt restaurangoperatören Eatery är färdigställd. Eatery öppnade i maj och verksamheten har gått över förväntan med tanke på rådande restriktioner. Hyresgäst Anpassning pågår åt Statens Musikverk som har tecknat ett 12-årigt avtal om cirka 2 900 kvadratmeter. Uthyrning av resterande ytor pågår och diskussioner förs med ett flertal intressenter. Investeringen i fastigheten är beräknad till 230 Mkr.

Investeringsprogram

Mkr	UTFALL				PLAN	
	2017	2018	2019	2020 jan-sep	2020	2021-2023
Utvecklingsprojekt	312	578	598	412	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	499	596	799	510	700	2 100
Underhållsinvesteringsprogram	114	126	112	97	100	300
Totala investeringar	925	1 300	1 509	1 019	1 400	4 200

Större pågående projekt

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Eden by Kungsliden ¹	Kontor	Malmö	2021	7 900	25	54	167	384	161
Finnslätten 1 - del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	13	160	250 ²	48
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	57	77	1 280	230	111
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2021	21 300	61	69	1 080	225	118
Taktipinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	269	136	49
Oxel - del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2021	6 000	12	27	75	91 ²	50
Summa				97 200	208		3 031	1 316	537

1. Nybyggnation

2. Investeringsram - projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut.

The Rotterdam District - Stockholm City Öst

I fastigheten Rotterdam 1 pågår arbetet med en ny fasadutformning samt entréer för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Entréerna utmed Hangövägen i Värtahamnen och den befintliga restaurangen byggs om för att göra bottenvåningen mer välkomnande och öppen för allmänheten. Som ett led i satsningen att utveckla konceptet The Rotterdam District har Kungsliden beslutat att flytta sitt huvudkontor till fastigheten och ett 10-årigt grönt hyresavtal omfattande 1 400 kvadratmeter har tecknats. Lokalerna ska anpassas till ett innovativt showroom som ska inspirera kunder, investerare, medarbetare och besökare. Lokalerna beräknas tillträdas under andra kvartalet 2021. Uthyrning av kvarvarande vakanser pågår och diskussioner förs med ett flertal intressenter. Investeringen i fastigheten är beräknad till 225 Mkr.

Taktipinnen 1 - Norrköping

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler. Den totala investeringen är beräknad till 136 Mkr och förväntas vara genomförd till 2022. Projektet pågår enligt plan och i september färdigställdes det nya entréhuset samt kringliggande kontorsytor.

Oxel - Norrköping

Oxelbergen är ett kvarter som ligger några minuters promenad från Norrköpings stadskärna med närhet till både grönska och bra kommunikationer. Kvarteret består av totalt 25 000 kvadratmeter där Kungsliden för närvarande moderniserar och förädlar en byggnad om 6 000 kvadratmeter. De gemensamma ytorna samt fasad- och entrémoderniseringen är klar och de första hyresgästerna har tillträtt sina förhyrningar. Investeringsvolymen bedöms till 91 Mkr och resterande hyresgäst-anpassningar genomförs och tillträdas i takt med att ytorna hyrs ut.

KOMMANDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Kungslidens totala pipeline av kommersiella projekt-investeringar uppskattas till cirka 13 Mdkr. I Kista pågår uthyrning av fastigheten Borgarfjord 5 under namnet a:place. Projektet omfattar cirka 10 000 kvadratmeter kontor som ska utvecklas till nya flexibla kontorsytor med tillhörande takterrass och service. I fastigheten Ribban 5 i centrala Nyköping planeras större investeringar av befintliga och kommande vakanser. I de befintliga fastigheterna Gladan 5-7 pågår planeringen för ett kommande större investeringsprojekt. En detaljplaneändring krävs för planerade verksamheter samt om- och påbyggnad. Detaljplaneändringen beräknas starta under 2020. I Finnsletten pågår ett planprogram som beräknas vara färdigt under hösten 2020. Därefter kan det nya detaljplanearbetet påbörjas för att möjliggöra tillskapande av nya kontor, verkstäder/lager, boende och undervisning. I Kungslidens Västbergakluster erhöles innan sommaren en markanvisning som efter genomförd detaljplan kommer möjliggöra en projektinvestering omfattande 22 000 kvadratmeter kontor/hotell. Under kvartalet tillträdde Kungsliden fastigheten Mimer 6 som ligger strategiskt mitt i Västerås Citykluster. Fastigheten har en stor utvecklingspotential vilken består av ett parkeringshus med drygt 600 platser samt en byggrätt om cirka 29 000 kvm BTA kontor och 12 000 kvm BTA för parkeringshus. Även i Kopparlunden i centrala Västerås där ett stort detaljplanearbete pågår förs olika dialoger om framtida nyproduktion.

För att kunna genomföra beslutat investeringsprogram krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projekt. Som en del av detta utvecklas nya byggrätter med fokus på kommersiella ändamål både inom det befintliga beståndet och genom nya markanvisningar. I dagsläget pågår detaljplaneprocesser i sju fastigheter som tillsammans utgör cirka 81 500 kvadratmeter kommersiella byggrätter och cirka 173 000 kvadratmeter bostadsbyggrätter. Befintliga kommersiella byggrätter uppskattas till 100 000 kvadratmeter.

Byggrätter

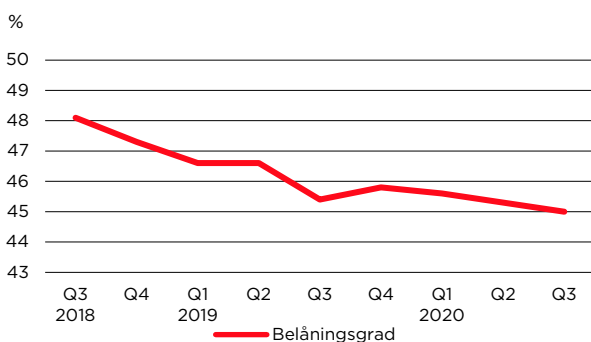
BTA, kvm	Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt
Befintliga byggrätter	3 000	19 000	78 000	100 000	-	3 000	4 000	7 000
Pågående detaljplaner	15 000	43 500	23 000	81 500	50 000	33 000	90 000	173 000
Förstudier	51 500	82 500	134 000	268 000	34 500	37 000	14 000	85 500
Övrig potential	104 000	-	15 000	119 000	3 000	11 000	5 000	19 000
Summa	173 500	145 000	250 000	568 500	87 500	84 000	113 000	284 500

FINANSIERING

Under perioden har Kungsledens finansiella ställning stärkts ytterligare genom en lägre belåningsgrad, en fortsatt förbättrad likviditetsberedskap och ett stabilt kassaflöde som resulterat i en hög räntetäckningsgrad.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Kungsleden har en stark finansiell ställning med en låg belåningsgrad som har fortsatt att sjunka under året. Nettoskulden ökade med 396 Mkr samtidigt som fastighetsvärdet ökade med 1 562 Mkr vilket har medfört att belåningsgraden sjunkit till 45,0 procent vid periodens utgång att jämföra med 45,8 procent i början av året. Kungsledens finansiella mål är att belåningsgraden inte ska överstiga 50 procent.



Kungsleden har en Investment Grade rating motsvarande betyget Baa3 med stabila utsikter från Moody´s. Ratingen bekräftades av Moody´s i juni 2020. I denna Credit Opinion framhävs Kungsledens väldiversifierade fastighetsportfölj med fokus på främst kontor i Sveriges tillväxtmarknader och en fortsatt förbättrad belåningsgrad, god likviditetsberedskap med låg andel kortfristiga låneförfall, en stark räntetäckningsgrad och en minskad andel säkerställd upplåning. Moody´s senaste publikation avseende Kungsleden finns att ladda ner på <https://www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/>.

LIKVIDITETSSTÄLLNING OCH UPPLÄNINGSAKTIVITETER UNDER TREDJE KVARTALET

Kungsleden har under det tredje kvartalet fortsatt att vara aktiva i kapitalmarknaden under sitt MTN-program och ytterligare förbättrat den redan goda likviditetsberedskapen. Hittills under året har vi emitterat totalt 2 300 Mkr varav 1 700 Mkr under det tredje kvartalet. Merparten av emissionerna har varit på löptider om 5 och 6 år. Totalt har återköp gjorts vid olika tidpunkter av kortfristiga obligationer med förfall under 2021 till ett sammanlagt nominellt belopp om 880 Mkr. Intresset för emissionerna har varit stort och prissättningen har varit fördelaktig även på längre löptider. Vid periodens utgång har Kungsleden 8 420 Mkr i utestående obligationer inom MTN-programmets ram om 12 000 Mkr. Kungsleden har inga obligations- eller banklåneförfall under innevarande år. Samtidigt har vi kassa och tillgängliga kreditfaciliteter för att kunna hantera samtliga återstående låneförfall på kapitalmarknaden under hela 2021. Totalt finns outnyttjad kreditfacilitet i svenska banker om 3 517 Mkr, inklusive checkkredit om 250 Mkr, kassabehållning om 966 Mkr och

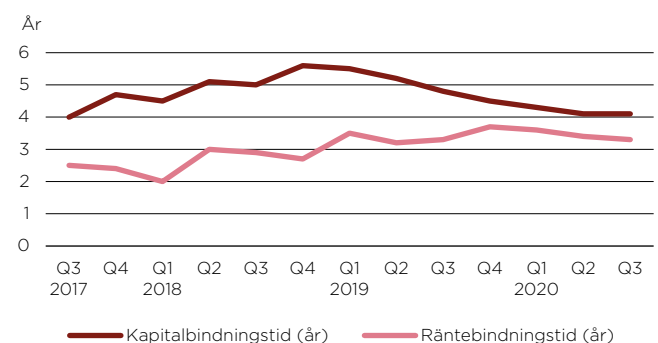
efter avdrag för utestående certifikat. Faciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.

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. Den genomsnittliga finansieringskostnaden har under de senaste åren reducerats genom omförhandling av lån till bättre villkor och omstrukturering av räntebindningen. Snitträntan har under det tredje kvartalet sjunkit från 1,9 procent till 1,8 procent främst till följd av att Stibor 3 månader har sjunkit under kvartalet. Upplåning i kapitalmarknaden på längre löptider har bidragit till att den genomsnittliga kapitalbindningstiden är oförändrad under kvartalet och uppgår vid periodens utgång till 4,1 år jämfört med 4,5 år vid årets början. Under perioden har andelen kortfristig upplåning minskat ytterligare genom återköp av obligationer med förfall under 2021. Utestående volym i certifikatmarknaden har också reducerats och uppgår vid periodens utgång till 300 Mkr vilka fullt ut täcks av outnyttjade kreditlöften från bank.

Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med gällande affärsplan. Under det tredje kvartalet har vi dragit nytta av att räntor på långa löptider är låga och förlängt så kallade forward-startande swappar med tidigare start per januari 2021 och förfall per januari 2028 till ny start per januari 2022 och nytt förfall per januari 2029. Förlängningarna bidrar till att säkra finansnettot mot stigande marknadsränta på längre sikt och motverkar ökad löpande räntekostnad under det kommande året. Ny räntebindning har bidragit till att den genomsnittliga räntebindningstiden endast minskat marginellt sedan årsskiftet och uppgår till 3,3 år utan att finansieringskostnaderna påverkats. Räntetäckningsgraden den senaste 12-månaders perioden var fortsatt hög om 4,6 gånger.

Kapital- och räntebindning

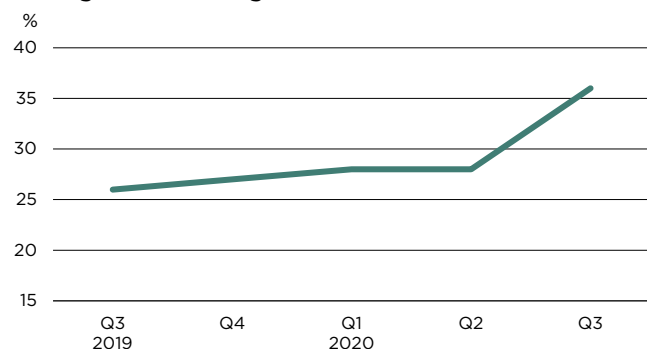


GRÖN FINANSIERING

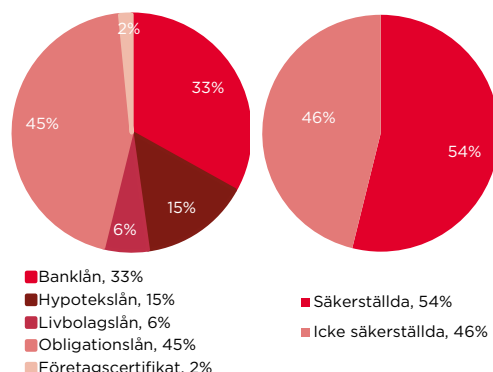
Av de obligationsemissioner som genomförts under året har totalt 2 000 Mkr varit gröna obligationer vilket medfört att andelen grön finansiering har ökat från 27 procent vid årets inledning till 36 procent av den totala låneportföljen. Totalt har Kungsleden emitterat gröna obligationer om 6 000 Mkr. Kungsleden har även upptagit ett grönt banklån om drygt 900 Mkr som säkerställs med direkt pant i den LEED Gold certifierade fastigheten Färöarna 3. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i Kungsledens gröna ramverk. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas, se www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Green Bond List, ett marknadssegment för gröna obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

Intresset från investerare att placera i gröna obligationer är fortsatt stort och att emittera gröna obligationer är en viktig del av Kungsledens hållbarhetsarbete. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning. Ambitionen är på sikt att alla tillgångar ska finansieras med grön upplåning. Kungsleden har för avsikt att under hösten påbörja arbete med att uppdatera det gröna ramverket med syfte att anpassa ramverket till Kungsledens nya målsättningar för hållbarhetsarbetet.

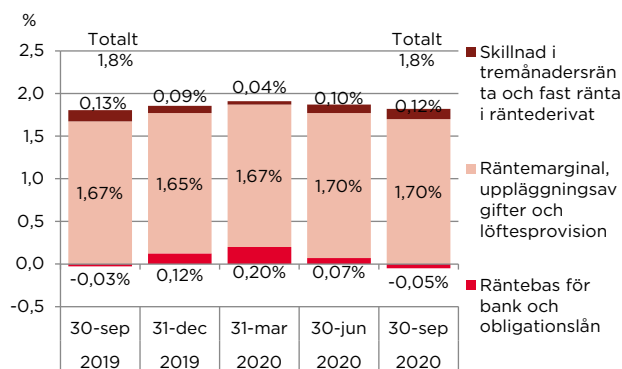
Andel grön finansiering



Låneportfölj samt säkerställda och icke säkerställda skulder 30 september 2020



Snittränta



Förfallostruktur krediter och räntederivat

Per 30 september 2020 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2020	299	-	250	549	-	-	-
2021	-	1 520	-	1 520	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	0,3
2023	1 364	1 350	2 600 ¹	5 314	-	-	-
2024	2 430	1 000	-	3 430	1 450	-	0,6
2025	2 460	1 050	-	3 510	1 500	-	0,6
2026	630	1 000	-	1 630	-850 ³	2 000 ²	0,9
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-
2029	1 701	-	-	1 701	-	3 000 ⁴	0,8
Summa	10 478	8 420	2 850	21 748	4 100	5 000	-

1. Varav 299 Mkr avser backup för emitterade certifikat

2. Startar i september och december 2022

3. Erhållarswappar som omvandlar obligationslån med fast räntebas till rörlig

4. Startar i januari 2022

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid tredje kvartalets utgång uppgick till 18,6 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 98,40 kronor och vid tredje kvartalets utgång 85,05 kronor. Lägsta stängningskurs för året noterades den 18 mars och var 59,75 kronor. Den högsta stängningskursen noterades den 19 februari och uppgick till 112,30 kronor.

AKTIEKAPITAL

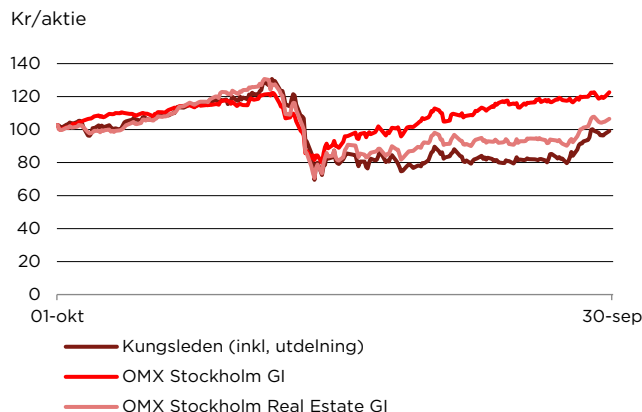
Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har varit oförändrat under perioden och uppgår till 91 001 376 kronor. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Kungsledens styrelse och ledning äger totalt 2 950 495 aktier vilket motsvarar 1,4 procent av kapitalet.

UTDELNING

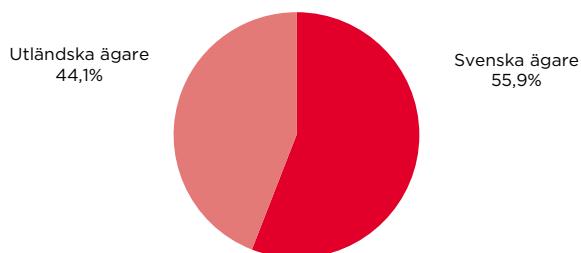
Styrelsen beslutade i april 2020 att dra tillbaka förslaget till årsstämman om utdelning för att avvakta tills konsekvenserna av Covid-19-pandemin bättre kunde överblickas. Under tredje kvartalet har styrelsen föreslagit att återinföra utdelningen om 2,60 kronor per aktie till aktieägarna för verksamhetsåret 2019 och en extra bolagsstämma har i oktober beslutat i enlighet med styrelsens förslag.

Aktiens totalavkastning

1 oktober 2019 - 30 september 2020



Ägarstruktur per den 30 september 2020



Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2019/2020 okt-sep	2019 jan-dec
Betald utdelning, kr	1,20	2,35
Aktiens totalavkastning, %	-3,5	60,2
Aktiens direktavkastning, %	3,1	2,6
Förvaltningsresultat, kr	5,66	5,43
Periodens resultat, kr	7,92	10,28
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,35	5,37
	2020-09-30	2019-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	98,45	91,94
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	96,34	90,10
EPRA NDV, kr	84,47	80,07
Eget kapital, kr	84,47	80,07
Börskurs, kr	85,05	98,40

Aktieägare per den 30 september 2020

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 677 781	14,5
BlackRock	11 043 787	5,1
APG Asset Management	7 981 000	3,7
Handelsbanken Fonder	7 940 081	3,6
Vanguard	6 771 063	3,1
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Norges Bank	5 885 859	2,7
BMO Global Asset Management	5 125 676	2,3
Ilija Batljan	3 558 118	1,6
Nordea Fonder	3 446 121	1,6
10 största ägarna	90 180 283	41,3
Utländska aktieägare, övriga	56 052 695	25,7
Svenska aktieägare, övriga	72 170 324	33,0
Totalt	218 403 302	100,0

KONCERNENS KASSAFLÖDE

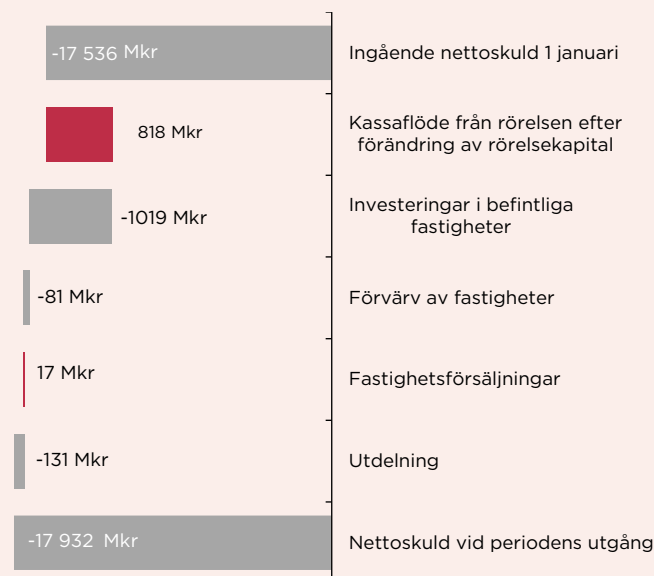
Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
RÖRELSEN					
Förvaltningsresultat	940	889	329	310	1 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	-5	-13	-11	3
Betald skatt	0	0	0	0	-3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	950	885	316	299	1 186
Förändringar i rörelsekapital	-132	94	-97	237	72
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	818	978	219	536	1 257
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 019	-995	-245	-321	-1 509
Förvärv av fastigheter	-81	-608	-65	0	-1 080
Försäljning av fastigheter	19	711	2	34	724
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-3	-4	-1	-1	-5
Finansiella tillgångar, netto	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 084	-897	-309	-288	-1 870
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning	-131	-382	0	-131	-513
Amortering av lån	-1 690	-6 582	-1 100	-2 562	-6 602
Upptagna lån	2 699	6 960	1 700	2 451	7 609
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	878	-4	600	-242	495
Periodens kassaflöde	612	77	511	6	-118
Likvida medel vid periodens början	353	471	455	542	471
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	966	548	966	548	353

KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde före förändring av rörelsekapital uppgick till 950 Mkr. Förändring av rörelsekapitalet avser skillnaden mellan bokfört resultat för perioden och periodens betalningsströmmar. Över tid kommer kassaflödet avspejla redovisat resultat. I befintliga fastigheter och projekt har investerats 1 019 Mkr. Under första kvartalet slutfördes en bytesaffär med Göteborgs kommun där Kungsliden betalade 17 Mkr för förvärvet i transaktionen och erhöll, efter avdrag för transaktionskostnader, en likvid om 17 Mkr för avyttringen i transaktionen. Under det tredje kvartalet tillträdades fastigheten Mimer 6 i Västerås från ABB och en initial köpeskilling erlades om 63 Mkr. Utdelning till aktieägarna erlades under första kvartalet med 131 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2018.

Skulderna har ökat med 1 009 Mkr och då medel i kassa och bank ökade med 613 Mkr steg nettoskulden med 396 Mkr. Som ett resultat av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,8 procent vid årets ingång till 45,0 procent vid periodens utgång. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 3 517 Mkr (1 954) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat och delvis nyttjat kreditlöfte.

Förändring av nettoskuldsättning januari-september 2020



SEGMENTSINFORMATION

JAN-SEP 2020¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	692	216	214	419	273	74	-	1 888
Fastighetskostnader	-194	-60	-64	-144	-89	-33	-	-583
Driftnetto	498	156	151	275	184	40	-	1 305
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-74	-74
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-291	-291
Förvaltningsresultat	498	156	151	275	184	40	-364	940
Värdeförändringar								
Fastigheter	266	39	4	207	-25	-12	2	481
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-191	-191
Resultat före skatt	764	195	155	482	159	29	-553	1 231
Skatt	-	-	-	-	-	-	-271	-271
Periodens resultat	764	195	155	482	159	29	-824	960
Bokfört värde fastigheter	17 089	4 228	4 309	7 014	4 382	2 850	-	39 872

JAN-SEP 2019¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	643	208	214	401	265	79	-	1 810
Fastighetskostnader	-184	-57	-60	-145	-93	-38	-	-579
Driftnetto	458	151	154	255	172	41	-	1 232
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-74	-74
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-269	-269
Förvaltningsresultat	458	151	154	255	172	41	-343	889
Värdeförändringar								
Fastigheter	376	167	69	487	75	93	-6	1 260
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-274	-274
Resultat före skatt	834	318	223	742	247	134	-623	1 875
Skatt	-	-	-	-	-	-	-400	-400
Periodens resultat	834	318	223	742	247	134	-1 023	1 475
Bokfört värde fastigheter	14 765	4 014	4 199	6 462	4 314	3 078	-	36 833

1. Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 23 för aktuella definitioner).

NYCKELTAL

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	4,4	4,6	4,6	4,7	4,5
Uthyrningsgrad, %	90,8	91,6	90,8	91,6	91,5
Överskottsgrad, %	69,9	68,2	72,9	68,7	68,2
<i>Utfall förvaltningsfastigheter</i>					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,7	4,8	4,7	4,9	4,8
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	93,1	92,9	93,1	92,9	93,2
EPRA Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	6,9	7,1	6,9	7,1	6,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	70,5	68,9	73,2	69,4	68,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	70,4	68,9	73,6	71,0	69,0
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 492	1 427	-	-	1 442
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	401	388	-	-	392
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	4,2	4,2	4,2	4,1
Avkastning på eget kapital, %	9,8	11,6	8,5	12,7	13,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,6	4,5	4,6	4,6
Soliditet, %	43,9	43,3	-	-	44,0
Belåningsgrad, %	45,0	45,4	-	-	45,8
Data per aktie					
Betald utdelning, kr	-	-	-	-	2,35
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-	60,2
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	-	2,6
Förvaltningsresultat, kr	4,30	4,07	1,51	1,42	5,43
Periodens resultat, kr	4,39	6,75	1,77	2,38	10,28
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	4,35	4,05	1,45	1,37	5,43
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	4,05	4,07	1,40	1,42	5,37
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr ²	98,45	88,37	-	-	91,94
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr ²	96,34	87,07	-	-	90,10
EPRA NDV, kr	84,47	76,55	-	-	80,07
Eget kapital, kr	84,47	76,55	-	-	80,07
Utestående aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302	218 403 302

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

2. Jämförelsetal omräknat enligt nya definitioner från EPRA från och med 2020, se sid 23 för ytterligare information

NYCKELTAL PER SEGMENT

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projektfastigheter	Summa
Per 30 september 2020							
Antal fastigheter, st	51	41	41	18	46	14	211
Uthyrningsbar yta, tkvm	508	258	223	450	338	223	2 000
Bokfört värde, Mkr	17 089	4 228	4 309	7 014	4 382	2 850	39 872
Uthyrningsgrad, %	91,6	96,2	93,5	94,8	91,5	59,8	90,8
jan-sep 2020							
Hysesvärde, Mkr	751	226	228	433	300	123	2 060
Hysesintäkter, Mkr	685	213	214	410	271	73	1 867
Driftnetto, Mkr	498	156	151	275	184	40	1 305
Överskottsgrad, %	72,7	73,2	70,4	67,1	67,8	55,2	69,9
Direktavkastning, %	3,9	5,0	4,7	5,4	5,5	2,3	4,4
Nyuthyrning, Mkr	27	10	7	14	28	16	101
Nettouthyrning, Mkr	-22	4	-3	9	17	6	12
Investeringar, Mkr	242	133	57	167	156	263	1 019
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	266	39	4	207	-25	-12	479

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2020	2019				2018		
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Intäkter	622	627	638	613	618	604	589	607
Driftnetto	451	427	427	419	424	423	384	412
Försäljnings- och administrationskostnader	-21	-28	-25	-35	-20	-25	-28	-21
Finansnetto	-101	-98	-92	-87	-94	-86	-88	-87
Förvaltningsresultat	329	301	310	296	310	312	267	303
Resultat från försäljning	3	0	-1	0	-2	3	-7	-19
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	175	60	243	496	418	352	496	331
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-13	-57	-121	200	-65	-118	-91	-55
Resultat före skatt	494	305	432	992	661	549	665	560
Skatt	-107	-71	-94	-222	-140	-121	-139	-167
Periodens resultat	387	234	338	770	521	428	526	393

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2020	2019				2018		
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	12	12	12	12	13	13	12	11
Fastigheter	39 872	39 387	38 912	38 310	36 833	36 131	35 418	34 697
Tillgångar med nyttjanderätt	828	814	815	812	773	774	776	-
Inventarier	3	3	4	4	4	5	5	5
Andra långfristiga fordringar	2	2	2	2	4	4	4	4
Summa anläggningstillgångar	40 717	40 219	39 745	39 140	37 628	36 927	36 216	34 718
Omsättningstillgångar								
Kortfristiga fordringar	316	311	331	237	404	287	302	201
Derivat	5	-	-	-	-	-	-	4
Kassa och bank	966	455	489	353	548	542	400	471
Summa omsättningstillgångar	1 287	766	820	590	952	829	702	677
SUMMA TILLGÅNGAR	42 004	40 985	40 565	39 730	38 579	37 756	36 918	35 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	18 448	18 061	17 826	17 488	16 718	16 197	16 293	15 767
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 033	9 053	9 373	9 094	9 114	9 287	9 307	9 204
Obligationslån (ej säkerställt)	8 420	7 600	7 300	7 000	6 600	6 488	5 988	6 082
Övrig upplåning	1 445	1 644	1 545	1 796	1 546	1 596	1 596	1 596
Summa räntebärande skulder	18 898	18 298	18 219	17 889	17 260	17 371	16 891	16 882
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	3	3	3	3	5	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld	2 759	2 652	2 581	2 488	2 277	2 139	2 018	1 892
Leasingskulder	828	814	815	812	773	774	776	-
Derivat	301	283	226	105	305	240	122	34
Övriga ej räntebärande skulder	767	874	894	945	1 242	1 030	813	814
Summa ej räntebärande skulder	4 658	4 626	4 520	4 353	4 602	4 188	3 734	2 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 004	40 985	40 565	39 730	38 579	37 756	36 918	35 394

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0
Administrationskostnader	-27	-24	-8	-7	-31
Rörelseresultat	-27	-24	-8	-7	-31
Resultat från finansiella poster	570	-241	515	-46	241
Resultat före skatt	543	-265	507	-53	210
Skatt på periodens resultat	-28	-71	-21	-19	-5
Periodens resultat	515	-336	487	-72	205

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	2 523	3 054	2 572
Fordringar hos koncernföretag	17 230	17 839	15 558
Övriga fordringar	176	200	204
Likvida medel	964	547	350
SUMMA TILLGÅNGAR	20 894	21 640	18 684
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 430	7 374	7 916
Långfristiga skulder	8 228	6 907	7 107
Skulder till koncernföretag	3 398	6 595	2 837
Övriga skulder	838	764	824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 894	21 640	18 684

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 131 st (110).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2019 på sidorna 72-76. Utöver dessa har det tillkommit risker kopplade till Covid-19. För information avseende vår syn på Covid-19 och dess eventuella påverkan på Kungsleden, se sid 2-3.

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 Authoritys (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). Kungsleden redovisar EPRA vakansgrad, EPRA EPS, EPRA NDV, EPRA NRV samt EPRA NTA i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner. EPRA:s riktlinjer har uppdaterats jämfört med föregående år och förändringarna trädde i kraft för redovisnings-perioder som inleddes den 1 januari 2020. EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) och EPRA NDV (Net Disposal Value) ersätter EPRA NAV och EPRA NNNAV. För ytterligare information se definitioner sid. 23.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Förutom redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen för 2019 har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd tillämpats. Tillämpningen har ej påverkat koncernen i någon väsentlig omfattning. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

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

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat och 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 där klassificering sker i nivå 2.

Stockholm den 21 oktober 2020

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

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

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Kungsleden AB (publ)
Org.nr 556545-1217

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Kungsleden AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober 2020

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Huvudansvarig revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning

Mättet används för att belysa avkastningen för driftnettot i relation till fastigheternas värde.

Utfall

Driftnettot 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.

Utfall per segment

Värdet för delårsperioden beräknas som ett snitt av direktavkastningen för de ingående kvartalen.

Intjäningsförmåga

Driftnettot i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

EPRA vakansgrad

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

Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresintäkter kr per kvm samt snitthyra

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd yta.

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.

Uthyrningsbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrd yta i förhållande till hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftnettot 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

Driftnettot, resultat från fastighetsförsäljningar 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.

Belåningsgrad

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

Räntekostnader

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

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 NRV (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. Motsvarar tidigare EPRA NAV.

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, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Ersätter tidigare EPRA NNNAV.

EPRA NDV 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 yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta 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. Det optimala klustret har en bra mix av kontor, handel och bostäder samt ett attraktivt serviceutbud.

Kontraktsvärde

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.

Snittränta

Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och räntesvappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för outnyttjade kreditramar i förhållande till utestående lånevolymer 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 hyresgäst Anpassningar ingår här.

ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 21.

FINANSIELL KALENDER, KONTAKTUPPGIFTER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké

jan-dec 2020

11 februari 2021

Delårsrapport

Jan-mar 2021

22 april 2021

Årsstämma

22 april 2021

Presentation av delårsrapport

Kungsleden presenterar bokslutet för investerare, kapitalförvaltare, analytiker och media den 21 oktober 2020 kl 08.45.

Presentationen är på engelska och sker via telefonkonferens och audiosändning på: <https://www.kungsleden.se/investerare/kalender/2020/kungsleden-presenterar-tredje-kvartalet-2020/>

Telefonnummer till konferensen:

SE: +46 8 505 58 352

UK: +44 333 300 92 72

US: +1 83 352 683 84

Efter presentationen kommer en inspelad version av sändningen finnas tillgänglig på: <https://www.kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

Rapporten finns också tillgänglig på: <https://kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

KONTAKT

Huvudkontor

Warfvinges väg 31
Box 704 14
107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00

KUNGSLEDEN AB (PUBL)

Org. nr. 556545-1217
Säte Stockholm

Biljana Pehrsson

verkställande direktör
08-503 052 04

Ylva Sarby Westman

vice vd, ekonomi-/finansdirektör
08-503 052 27

KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:

