

An aerial photograph of an industrial park with various buildings, parking lots, and green spaces. A large, white, stylized logo is superimposed over the center of the image. The logo consists of two large, overlapping loops that form a central 'X' shape, with a smaller loop at the bottom center. The background shows a mix of industrial structures, trees, and open areas under a clear sky.

Delårsrapport Januari–mars 2021

kungsleden

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2021

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 31 mars 2021 ägde vi 208 fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 41 814 Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-MARS

- Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 318 Mkr (310). Ökningen förklaras av högre hyresintäkter och minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- Nyuthyrningen uppgick till 50 Mkr (38) och nettouthyrningen till 9 Mkr (3).
- 17 hyresavtal (31) med ett totalt hyresvärde om 75 Mkr (52) omförhandlades under perioden. Hyresökningen i de omförhandlade hyresavtalen uppgick i genomsnitt till 9 procent (13).
- Efter investeringar om 231 Mkr, transaktioner samt positiva värdeförändringar uppgick fastighetsvärdet vid periodens utgång till 41 814 Mkr jämfört med 40 718 Mkr vid årets ingång.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 932 Mkr (243) vilket motsvarar en ökning med 2,3 procent. Den fortsatt mycket starka efterfrågan på lager, industri och logistik till historiskt låga avkastningskrav samt ökad hyrespotential har påverkat fastighetsportföljens värde positivt.
- Aktuellt substansvärde ökade till 102,73 kr per aktie (92,58).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER FÖRSTA KVARTALET

- Flera större nyuthyrningar och omförhandlingar har gjorts under kvartalet. Bland annat har totalt 5 700 kvm hyrts ut i vårt kluster Stockholm City Öst.
- Under första kvartalet har planprogrammet som bygger på idéerna från Vision Finnslätten godkänts i Byggnadsnämnden i Västerås.
- I januari tecknades avtal med JM AB om försäljning av fastigheten Isolatorn 12 i Västerås med blivande bostadsbyggrätter till ett pris om 4 100 kr/kvm BTA före avdrag.
- Under och efter första kvartalet har fastigheterna Tändstiftet 2 och Fräsen 1 i Täby frånträtts.
- Under perioden slutfördes även elnätsförsäljningen på Finnslätten till Mälarenergi i Västerås som ett led i att renodla fastighetsverksamheten ytterligare. Priset uppgick till 34 Mkr och reavinsten till 16 Mkr.
- Sammanlagt har gröna obligationer om 1 Mdkr emitterats på sex- och sjuåriga löptider med attraktiv prissättning.
- I april tecknades avtal med K-Fastigheter AB om att avyttra fastigheten Veddesta 2:65 i Järfälla med en kommande bostadsbyggrätt om 32 000 kvm BTA till ett pris om 8 000 kr/kvm BTA.

Nyckeltal	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	41 814	38 912	40 718
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,3	4,6	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,6	92,8	92,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,4	68,2	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	67,5	68,1	70,4
Avkastning på eget kapital, %	12,9	12,2	9,1
Belåningsgrad, %	44,5	45,6	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,7	4,5
Periodens resultat, kr per aktie	5,13	1,55	7,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr per aktie	102,73	92,58	97,13

VD-ORD

God start på året – positiva utsikter framåt

Kungsleden levererar ett stabilt resultat för första kvartalet 2021 och utsikterna framåt är goda. För tionde kvartalet i rad har vi en positiv netto-uthyrning och omförhandlingsresultatet är fortsatt starkt. Positiva värdeförändringar inom i synnerhet lager-, industri- och logistikbeståndet har tillsammans med investeringar ökat värdet på vår fastighetsportfölj med drygt 1,1 Mdkr till 41,8 Mdkr sedan årsskiftet.

Förvaltningsresultatet har ökat till 318 Mkr, vilket är en ökning med 3 procent jämfört med första kvartalet föregående år. 2021 har startat bra med fler förfrågningar och ökad aktivitet i hyresmarknaden, både vad avser kontor samt lager, industri och logistik. Transaktionsmarknaden fortsätter att vara stark. Tillväxtprognoserna för året och kommande år har reviderats upp vilket skapar positiva utsikter framåt.

KUNGSLEDENS STRATEGISKA INRIKTNING

Kungsledens strategi vilar på att ha en geografisk diversifiering till våra fyra huvudmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås samt utvalda regionstäder där det finns en långsiktig tillväxt. Den andra hörnstenen i vår strategi är att vi ska vara inriktade på två huvudkategorier i vårt kunderbjudande - kontor samt industri, lager och logistik. Att ha god marknads- och kundkännedom, lokal närvaro och ett starkt kunderbjudande i våra kluster är den tredje hörnstenen i strategin. Vår strategiska inriktning har givit resultat inte minst i att vi har levererat en positiv nettouthyrning och starkt omförhandlingsresultat sedan år 2018. Vi har sedan år 2018 ökat snitthyran i beståndet med 25 procent vilket bidragit till tillväxten i hyresintäkter, driftnetto och fastighetsvärde.

Efterfrågan i våra marknader och fastigheter är fortsatt god. Under kvartalet tecknade vi 66 nya hyresavtal till ett hyresvärde om 50 Mkr. Vi fick en bra nettouthyrning om 9 Mkr. Vidare har vi framgångsrikt omförhandlat 17 hyresavtal till ett värde om 75 Mkr och höjt hyran med i snitt 9 procent. I vårt kluster Stockholm City Öst på Gärdet tecknade vi tre stora hyreskontrakt om sammanlagt 5 700 kvm vilket höjer uthyrningsgraden i vårt kluster med 5 procent. Våra intäkter i jämförbart bestånd har ökat med 2 procent. Detta är ett bra resultat givet en lägre indexering, rabatter kopplade till Covid-19 samt att vi under perioden hade fler avflyttningar än inflyttningar. Effekterna av pandemin för Kungsleden är fortsatt mycket begränsade. Beviljade hyreslättnader fortsätter att minska och uppgick till 3 Mkr under det första kvartalet.

På transaktionsmarknaden har året inletts starkt. Prisnivåerna vid gjorda avslut indikerar att avkastningskraven fortsätter att sjunka i synnerhet inom segmentet lager, industri och logistik.



Detta ihop med förbättrade hyresintäkter och driftnetton, bidrog till realiserade värdeförändringar om 932 Mkr under kvartalet. Segmentet lager, industri, logistik utgör idag 17 procent av vår portfölj. Målet är att öka andelen till runt 20 procent av totala fastighetsvärdet.

Intresset från investerare är stort i kapitalmarknaden och i synnerhet för Kungsledens gröna obligationer. Under det första kvartalet har vi emitterat 1 Mdkr gröna obligationer på långa löptider till attraktiva prisnivåer som ligger runt 30 punkter lägre än nuvarande snitt-ränta. Vår finansiella position har stärkts ytterligare och belåningsgraden ligger nu på 44,5 procent. Det bärddar för lägre finansieringskostnader framåt och bättre möjligheter för högre rating.

LJUSARE FRAMTID OCH FOKUS PÅ HÅLLBAR TILLVÄXT

Året har börjat bra och utsikterna framåt blir gradvis ljusare. Regeringen justerade nyligen upp sin prognos för Sveriges tillväxt i år, till 3,2 procent och för 2022 till 3,8 procent. Givet att vaccineringen fortgår och att länder gradvis lättar på restriktioner tror vi också på en bredare återhämtning i ekonomierna och en starkare tillväxt för Sverige.

Framåt har vi en stor pipeline för utvecklingsprojekt. Det gäller till exempel i vårt kluster Finnslätten i Västerås. I mars i år fick vi godkänt för planprogrammet som bygger på idéerna från Vision Finnslätten. Vision Finnslätten är ett samarbete mellan flera aktörer som Kungsleden påbörjade tillsammans med ABB under 2018 för att utveckla ett område med moderna industrilokaler, lager och logistik samt kontor med goda kommunikationer som exempelvis ett nytt tågstopp, internationell skola och campus.

Vi har en attraktiv fastighetsportfölj i rätt lägen i tillväxtmarknader, kreditvärdiga kunder, engagerade medarbetare och ett ökat fokus på hållbarhet. Vår finansiella position blir allt starkare. Vi har sedan 2011 uppnått en tillväxt i förvaltningsresultatet om 13 procent per år i genomsnitt. Blickar vi framåt ser vi goda förutsättningar att leverera på vår fortsatta tillväxtresa.

Stockholm, 22 april 2021

Biljana Pehrsson, vd

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Intäkter			
Hysesintäkter	633	632	2 501
Övriga intäkter	10	5	29
Totala intäkter	643	638	2 530
Fastighetskostnader			
Drift	-133	-125	-445
Underhåll	-18	-20	-80
Fastighetsskatt	-32	-37	-150
Fastighetsadministration	-27	-29	-112
Totala fastighetskostnader	-211	-211	-787
DRIFTNETTO	432	427	1 743
Försäljnings- och administrationskostnader	-19	-25	-102
Finansiella intäkter och kostnader	-88	-85	-355
Tomträttsavgälder	-7	-7	-29
Finansnetto	-95	-92	-384
FÖRVALTNINGSRESULTAT	318	310	1 257
Värdeförändringar			
Fastigheter	949	243	960
Räntederivat	130	-121	-157
Totala värdeförändringar	1 079	122	803
RESULTAT FÖRE SKATT	1 397	432	2 060
Skatt	-288	-94	-424
PERIODENS RESULTAT	1 109	338	1 636
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE	5,13	1,55	7,50

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Periodens resultat	1 109	338	1 636
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 109	338	1 636

RESULTATANALYS JANUARI-MARS 2021

INTÄKTER

Under första kvartalet ökade de totala intäkterna med 6 Mkr till 643 Mkr (637). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade totala intäkter med 6 Mkr och hyresintäkterna med 7 Mkr. Ökningen förklaras av nyuthyrning, omförhandling samt indexering men motverkas av rabatter till följd av Covid-19 samt ökad vakans som beror på en större andel avflyttningar i början av året. Föregående års positiva nettouthyrning kommer ge en positiv effekt senare under året i takt med inflyttningar. Justerat för jämförelsestörande poster från förtida lösen uppgick intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 2 procent.

INTÄKTER PER GEOGRAFI

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Stockholm	228	233
Göteborg	74	71
Malmö	72	72
Västerås	142	137
Regionstäder	85	87
Projektfastigheter	32	38
Totala hyresintäkter	633	632
Övriga intäkter	10	5
Totala intäkter	643	637

HYRESINTÄKTER

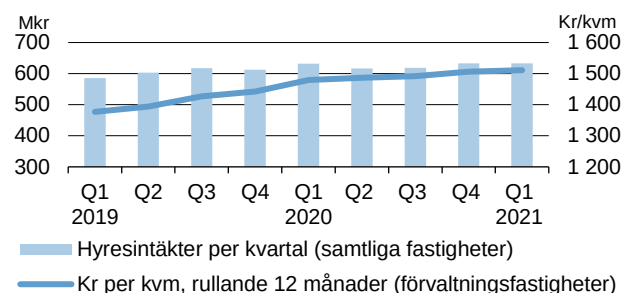
Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	601	593
Projektfastigheter	32	38
Förvärvade fastigheter	1	0
Sålda fastigheter	0	1
Totala hyresintäkter	633	632

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under första kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 511 kr/kvm, en ökning om 2 procent under det senaste året. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling. På balansdagen den 31 mars uppgick hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter till 1 537 kr/kvm.

HYRESINTÄKTER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr per kvm	2020 apr-2021 mar	2019 apr-2020 mar
Kontor	1 880	1 810
Industri/Lager	936	930
Handel	1 155	1 197
Genomsnitt	1 511	1 479

HYRESINTÄKTER



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader uppgick till 211 Mkr (211), vilket är i nivå med föregående år. Även i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter var kostnaderna i linje med motsvarande period 2020 vilket beror på en nettoeffekt av minskade kostnader för fastighetsadministration samt ökade el- och uppvärmningskostnader till följd av en kallare och mer snörik vinter.

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	193	193
Projektfastigheter	17	18
Förvärvade fastigheter	0	0
Sålda fastigheter	0	0
Totala fastighetskostnader	211	211

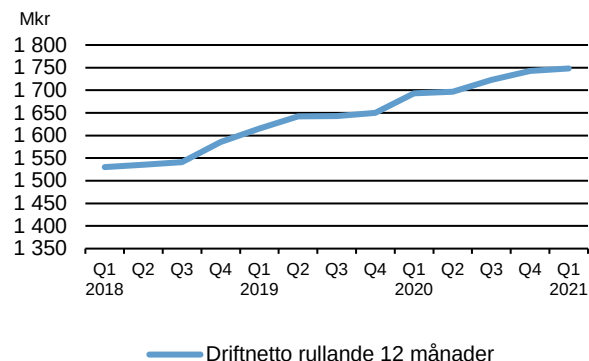
FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

2020 apr-2021 mar

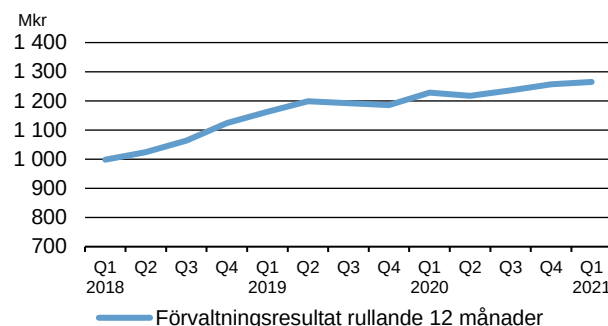
Kr per kvm	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Totalt
Drift	270	185	180	235
Underhåll	47	31	43	41
Fastighetsskatt	102	23	76	75
Direkta fastighetskostnader	419	239	299	350
Fastighetsadministration	70	36	47	57
Summa	489	275	346	408
<i>Fastighetskostnader 2019 apr-2020 mar</i>	<i>472</i>	<i>274</i>	<i>355</i>	<i>398</i>

DRIFTNETTO

Driftnettet ökade med 5 Mkr till 432 Mkr (427) under perioden. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 5 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 1 procent.

**FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Förvaltningsresultatet uppgick till 318 Mkr (310) vilket motsvarar en ökning om 3 procent.

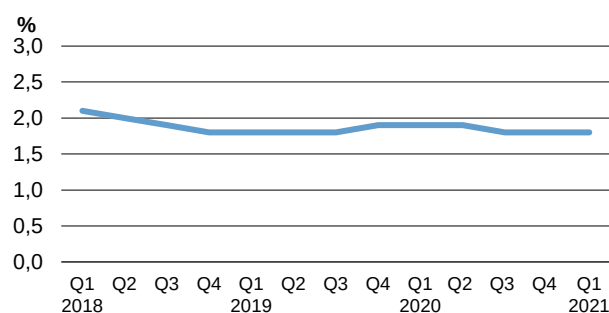
**FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 19 Mkr (25). Minskningen förklaras av lägre personalkostnader och resekostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -95 Mkr (-92). Ökningen beror på en större lånevolym och att engångskostnader vid återköp av kortfristiga obligationer har belastat finansnettot under det första kvartalet. Detta motverkas av att Stibor 3-månader var lägre jämfört med motsvarande period föregående år och att räntekostnader om 2 Mkr hänförliga till projekt har aktiverats under kvartalet. Med pågående investeringsprogram beräknas aktiverade låneutgifter påverka finansnettot positivt med cirka 12-14 Mkr under 2021. Snitträntan uppgick fortsatt till 1,8 procent.

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader	-78	-78
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-5	-
Övriga finansiella kostnader	-7	-6
Aktiverade låneutgifter	2	-
Tomträttsavgälder	-7	-7
Finansnetto	-95	-92

SNITTRÄNTA PER KVARTAL**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

Den fortsatt mycket starka efterfrågan på lager, industri och logistik med ett flertal transaktioner under 2020 och 2021 till historiskt låga avkastningskrav samt ökad hyrespotential har påverkat fastighetsportföljens värde positivt. Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 932 Mkr (243), vilket motsvarar 2,3 procent. Värdeuppgången förklaras både av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 6 punkter samt av ökade hyresintäkter och genomförda projekt. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,0 procent, att jämföra med 5,1 procent vid periodens ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgår till 16 Mkr.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Mkr	2021 jan-mar
Förändrade avkastningskrav	437
Förändrade driftnetton	512
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-17
Totalt	932

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringen på finansiella instrument var positiv om 130 Mkr (-121).

SKATT

Total skattekostnad för perioden uppgick till 288 Mkr (94) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Skattekostnaden motsvarade 20,6 procent av resultat före skatt.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	12	12
Fastigheter	41 814	38 912	40 718
Tillgångar med nyttjanderätt	1 022	815	828
Inventarier	3	4	3
Andra långfristiga fordringar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	42 853	39 745	41 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	416	331	281
Derivat	37	-	8
Kassa och bank	759	489	685
Summa omsättningstillgångar	1 212	820	974
SUMMA TILLGÅNGAR	44 066	40 565	42 538
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19 372	17 826	18 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 993	9 373	9 013
Övriga räntebärande skulder	6 846	7 896	8 346
Skulder avseende nyttjanderätter	1 013	806	819
Derivat	157	226	258
Uppskjuten skatteskuld	3 195	2 581	2 910
Avsättningar	9	3	9
Summa långfristiga skulder	20 213	20 886	21 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	3 508	949	1 670
Skulder avseende nyttjanderätter	9	9	9
Övriga skulder	964	894	1 004
Summa kortfristiga skulder	4 480	1 853	2 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 066	40 565	42 538

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	18 500	17 488	17 488
Återköp av aktier	-238	-	-57
Utdelning	-	-	-567
Periodens totalresultat	1 109	338	1 636
Eget kapital vid periodens utgång	19 372	17 826	18 500

VÅRA FASTIGHETER

Kungsleden vill möjliggöra för människor att få ett stimulerande arbetsliv på hållbara platser. Med höga hållbarhetsambitioner utvecklar och förvaltar vi attraktiva och funktionella fastigheter och kluster i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter, med Stockholm som främsta marknad.

VÅRA MARKNADER

STOCKHOLM

46%

19 182 Mkr

VÄSTERÅS

19%

7 934 Mkr

GÖTEBORG

11%

4 600 Mkr

MALMÖ

11%

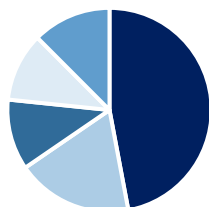
4 808 Mkr

REGIONSTÄDER

13%

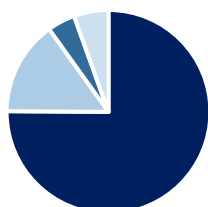
5 290 Mkr

FASTIGHETSVÄRDE
PER GEOGRAFI



- Stockholm, 46%
- Västerås, 19%
- Malmö, 11%
- Göteborg, 11%
- Regionstäder, 13%

FASTIGHETSVÄRDE
PER KATEGORI



- Kontor, 73%
- Industri/Lager, 17%
- Handel, 4%
- Övrigt, 6%

FASTIGHETSINNEHAV

Kungsleden äger 208 fastigheter till ett bokfört värde om 41 814 Mkr. Den allra största delen, nästan 90 procent, av beståndet finns i någon av våra fyra prioriterade tillväxtmarknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Under de senaste åren har vi satsat på att optimera vårt bestånd och höja kvaliteten på våra fastigheter. Idag har Kungsleden ett färre antal fastigheter med högre hyresintäkter per kvm och med ett högre fastighetsvärde. Andelen kontor samt industri, lager och logistik har ökat stadigt och utgör idag 90 procent av fastighetsvärdet.

Vårt ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 41 procent av fastighetsportföljens värde är miljöcertifierat. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 92,6 procent jämfört med 92,9 procent vid kvartalets ingång.

70 procent av värdet är samlat i något av våra tolv kluster vilket möjliggör att vi kan vara med och driva utvecklingen av hela områden samt arbeta aktivt med att utveckla vårt kunderbjudande.

Region	Kluster	Uthyrningsbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr
Stockholm	Kista City	147 000	4,6
	Stockholm City Öst	85 000	4,4
	Danderyd Kontor	100 000	3,4
	Stockholm City Väst	40 000	2,5
	Västberga	38 000	0,6
Göteborg	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,6
	Högsbo	109 000	1,5
Malmö	Hyllie	48 000	1,6
	Fosie	52 000	0,7
Västerås	Västerås City	154 000	4,2
	Finnslätten	237 000	2,5
Övriga Sverige	Östersund Stad	82 000	1,4

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING JAN-MAR 2021

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	37 715	3 003	40 718
Omklassificering ¹	-221	221	-
Tillträdde förvärv	-	-	-
Investeringar	181	50	231
Frånträdde avyttringar	-67	-	-67
Orealiserade värdeförändringar	907	25	932
Fastigheter vid periodens utgång	38 515	3 299	41 814

1. Förvaltningsfastighet omklassificerad till projektfastighet

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

I januari tecknades avtal med JM AB om försäljning av Isolatorn 2 i Västerås med blivande bostadsbygggrätter till ett pris om 4 100 kr/kvm BTA före avdrag. Två fastigheter har frånträtts fram till dagens datum. Tändstiftet 2 frånträdde i början på året efter försäljning till hyresgästen Europeiska Motor AB i slutet av föregående år. Under april har fastigheten Fräsen 1 frånträtts till köparen Hemsö. Under perioden slutfördes även elnätsförsäljningen på Finnslätten till Mälarenergi i Västerås som ett led i att renodla fastighetsverksamheten.



Foto: ABB

NYCKELTAL PER GEOGRAFI

Per 31 mars 2021	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER						Projekt-fastigheter	Totalt Kungsleden
	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region-städer	Totalt		
Antal fastigheter, st	50	41	41	16	45	193	15	208
Uthyrningsbar area, tkvm	506	258	225	450	320	1 758	242	2 000
Bokfört värde, Mkr	17 654	4 467	4 509	7 449	4 437	38 515	3 299	41 814
Uthyrningsgrad, %	90,1	95,7	92,5	95,0	93,4	92,6	61,6	90,3
Direktavkastning, %	3,8	4,7	4,4	4,9	5,0	4,3	2,6	4,2
2021 jan-mar								
Hyresvärde, Mkr	253	77	78	150	92	649	53	702
Hyresintäkter, Mkr	228	74	72	142	85	601	32	633
Driftnetto, Mkr	165	52	49	90	54	411	21	432
Överskottsgrad, %	72,4	70,5	69,0	63,1	64,0	68,4	66,2	68,2

NYCKELTAL PER KATEGORI

Per 31 mars 2021	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER					Projekt-fastigheter	Totalt Kungsleden
	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt	Totalt		
Antal fastigheter, st	93	62	28	10	193	15	208
Uthyrningsbar area, tkvm	981	565	131	81	1 758	242	2 000
Bokfört värde, Mkr	28 388	6 221	1 726	2 180	38 515	3 299	41 814
Uthyrningsgrad, %	91,8	95,3	92,7	92,9	92,6	61,6	90,3
Direktavkastning, %	4,1	5,3	4,9	4,5	4,3	2,6	4,2
2021 jan-mar							
Hyresvärde, Mkr	448	130	37	35	649	53	702
Hyresintäkter, Mkr	410	124	33	34	601	32	633
Driftnetto, Mkr	286	80	21	24	411	21	432
Överskottsgrad, %	69,7	64,3	62,7	72,7	68,4	66,2	68,2

VÅRA KUNDER

Oavsett vilken verksamhet våra kunder har, strävar Kungsleden efter att skapa attraktiva och hållbara platser som stärker dem. De människor som har sin arbetsplats i någon av våra fastigheter ska trivas, inspireras och ha de bästa förutsättningarna för att utföra sitt arbete.

HYRESAVTAL

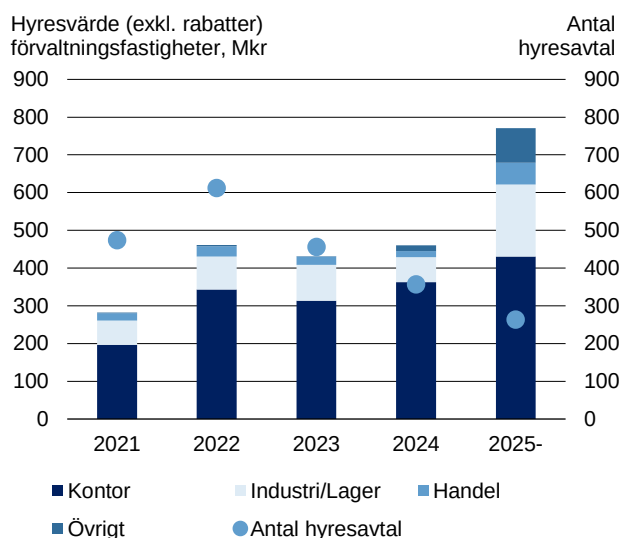
Kungsledens hyresavtalsportfölj har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket minskar risken för hyresförluster och vakanser. 18 procent av det totala hyresvärdet om 2 499 Mkr kommer från offentliga hyresgäster. Per den 31 mars var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,0 år (4,2).

KUNGSLEDENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	211	4,2
Försäkringskassan	53	3,9
Biz Apartments	42	9,3
Västerås kommun	41	4,6
Hitachi	40	3,6
Blique	31	19,8
ICA	30	2,3
Northvolt	28	3,6
Stockholms kommun	28	3,2
AFRY	26	3,7
10 största hyresgäster	529	5,3
Samtliga avtal	2 499	4,0

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. Omkring 10-20 procent av kontraktsportföljen förfaller varje år och kan då omförhandlas.

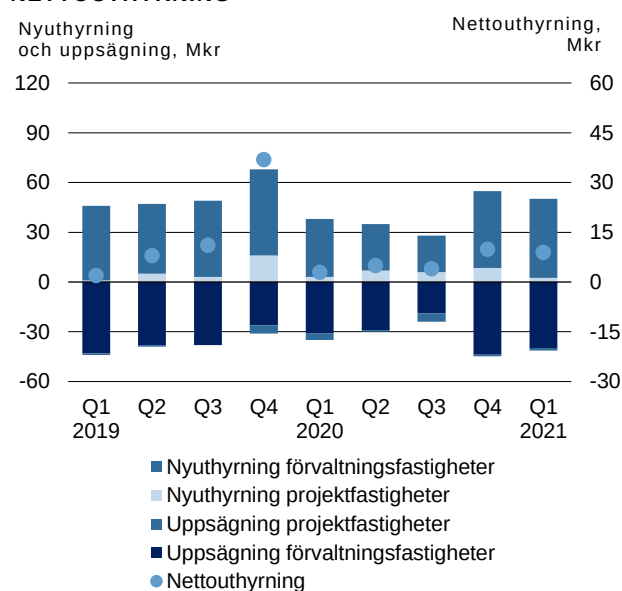


UTHYRNING

Under perioden har Kungsleden tecknat 66 hyresavtal till ett hyresvärde om 50 Mkr (38). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 9 Mkr (3).

Av de 66 nytecknade avtalen under perioden är 21 stycken så kallade gröna hyresavtal vilka innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

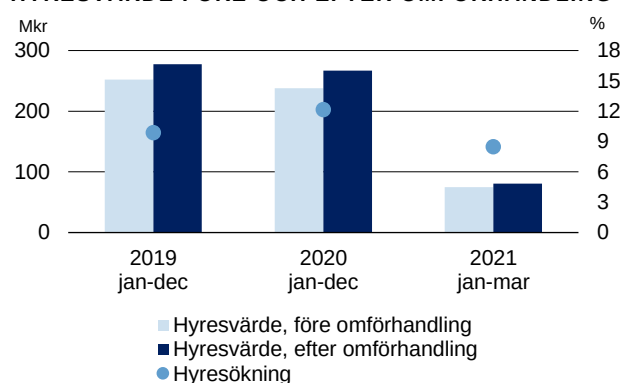
NETTOUTHYRNING



OMFÖRHANDLING

Under perioden har 17 avtal (31) till ett hyresvärde om 75 Mkr (52) omförhandlats med en genomsnittlig hyresintäktsökning om 9 procent (13). Av de omförhandlade avtalen har 4 lett till en större uthyrd area.

HYRESVÄRDE FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



HÅLLBARHET

Kungsledens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Vi stödjer UN Global Compact och hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala mål där vi bidrar till 12 av de globala målen. Kungsleden har lanserat klimatmål som innebär att vi ska vara klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035.

Kungsledens hållbarhetsstrategi utgår från tre fokusområden: People, Planet och Culture.

PEOPLE

Ett helhetsperspektiv på hälsa och välmående med människan i centrum. Vi använder oss av vårt hållbarhetskoncept Symbiotic concept som kombinerar gröna och sociala hållbarhetsfrågor i ett. Symbiotic är vår innovationshubb där vi utvecklar framtidens hållbara och digitala stadsdelar, byggnader och kontor med ett starkt fokus på hälsa och välmående.

PLANET

Vår tids största utmaning är klimatfrågan och för att göra vad vi kan har vi antagit ambitiösa klimatmål. Vi är med i Science Based Targets initiative (SBTi) och har åtagit oss att reducera våra Scope 1 och 2 utsläpp med 50 procent till 2030 med ett delmål på 25 procent till 2025.

CULTURE

Kungsleden ska vara en förebild i branschen och vi ska ha en positiv kultur, agera rätt och vara en god kraft i samhället. Vi är huvudsponsor till Fryshuset för att stötta unga i samhället. Vi har nolltolerans mot olyckor och korruption samt arbetar aktivt med social hållbarhet.

Kungsledens hållbarhetsarbete redovisas i enlighet med GRI, EPRA och TCFDs rekommendationer och vi deltar årligen i GRESB. Ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete finns att läsa på vår webbplats: <https://www.kungsleden.se/hallbarhet/>

	HÅLLBARHETSMÅL	UTFALL JAN-MAR
Minskad energiförbrukning	Vi ska till år 2025 minska energiförbrukningen i vår fastighetsportfölj med 25 procent	-2%
Gröna hyresavtal	Under 2021 ska minst 120 gröna hyresavtal tecknas	21 st
Miljöcertifierade fastigheter	Senast 2025 ska merparten av fastighetsportföljen vara certifierad	41%
Grön finansiering	All finansiering ska vara grön eller hållbar på lång sikt	41%

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är viktiga inslag i Kungsledens affärsmodell och ger successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. Det leder till ökade kassaflöden och värdetillväxt genom minskade vakanser, högre snitthyror och tillförande av uthyrningsbar area. 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 31 mars var sex större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 1 371 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa projekt bidra med ett hyresvärde om 232 Mkr på helårsbasis.

Geografi	Antal projekt-fastigheter	Bokfört värde, Mkr	Uthyrningsbar area, tkvm
Stockholm	4	1 528	53
Göteborg	3	133	16
Malmö	2	299	12
Västerås	3	485	77
Regionstäderna	3	854	84
Totalt projekt-fastigheter	15	3 299	242

INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	Utfall 2018	2019	2020	2021 jan-mar	Budget 2021	Plan 2022-2024
Utvecklingsprojekt	578	598	594	92	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	596	799	638	110	700	2 100
Underhållsinvesteringar	126	112	163	29	100	300
Totala investeringar	1 300	1 509	1 395	231	1 400	4 200

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar area, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Eden by Kungsleden ¹	Kontor	Malmö	2021	7 900	25	85	276	384 ³	248
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	81	93	1 375	285	163
Finnslätten 1 - del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	13	171	250 ²	76
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2021	21 300	61	71	1 118	225	146
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	303	136	67
Oxel - del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2021	6 000	12	27	80	91 ²	55
Summa				97 200	232	72	3 323	1 371	755

1. Nybyggnation

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

3. Investering inkluderar markförvärv

EDEN BY KUNGSLEDEN I HYLLIE – MALMÖ

Projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt i enlighet med vårt koncept Symbiotic Building. Byggnaden kommer att certifieras enligt både LEED och WELL Building Standard.

STETTIN 6 - STOCKHOLM CITY ÖST

Stettin 6 är en kontorsfastighet på Gärdet som erbjuder moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. Under första kvartalet har flera uthyrningar och omförhandlingar genomförts i fastigheten som nu uppnått en uthyrningsgrad om 93 procent samt ett ökat hyresvärde från 57 Mkr till 81 Mkr. Med anledning av detta har den totala investeringsvolymen i projektet ökat från 230 Mkr till 285 Mkr.

FINNSLÄTTEN 1 - VÄSTERÅS

I byggnad 357 på Finnslätten pågår ett omfattande moderniseringsprojekt. Byggnaden ska anpassas till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka serviceutbudet på Finnslätten.

THE ROTTERDAM DISTRICT - STOCKHOLM CITY ÖST

I fastigheten Rotterdam 1 har en ny fasadutformning samt entréer färdigställts för att skapa ett modernt och harmoniskt uttryck. Som ett led i satsningen att utveckla konceptet The Rotterdam District har Kungsleden beslutat att flytta sitt huvudkontor till fastigheten under andra kvartalet 2021. Lokalerna ska anpassas till ett innovativt showroom som ska inspirera medarbetare, investerare, kunder och besökare.

TAKTPINNEN 1 - NORRKÖPING

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler och beräknas vara färdigställt till 2022.

OXEL – NORRKÖPING

Oxelbergen är ett kvarter som ligger några minuters promenad från Norrköpings stadskärna där Kungsleden moderniserar och förädlar en byggnad. De gemensamma ytorna samt fasad och entréer är färdigställda och resterande hyresgäst Anpassningar genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

BYGGRÄTTER OCH KOMMANDE PROJEKT

Kungsleden arbetar aktivt med framtagande av byggrätter inom det befintliga beståndet och i dagsläget pågår ett flertal detaljplaneprocesser. När dessa byggrätter är färdigställda bedöms det totala värdet uppgå till omkring 2,5 Mdkr, varav 1,5 Mdkr finns i de bokförda värdena idag.

BTA, kvm	KOMMERSIELLA BYGGRÄTTER				BOSTADSBYGGRÄTTER			
	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	Totalt
Befintliga byggrätter	6 000	23 500	78 000	107 500	-	3 000	4 000	7 000
Pågående detaljplaner	19 000	43 500	48 000	110 500	50 000	33 000	67 000	150 000
Förstudier	47 500	74 000	134 000	255 500	-	41 000	29 000	70 000
Övrig potential	101 000	-	14 000	115 000	37 500	11 000	5 000	53 500
Summa	173 500	141 000	274 000	588 500	87 500	88 000	105 000	280 500

För att kunna genomföra det beslutade investeringsprogrammet krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projekt. Kungsledens totala pipeline av kommersiella projektinvesteringar uppskattas till cirka 13 Mdkr med kommande projekt i bland annat våra kluster Finnslätten, Stockholm City Väst samt Västberga.

I Finnslätten i Västerås godkändes under första kvartalet 2021 planprogrammet som bygger på idéerna från Vision Finnslätten av Byggnadsnämnden i

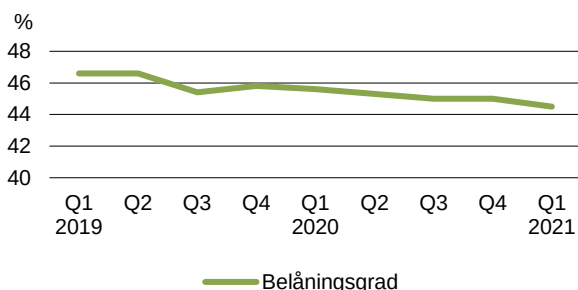
Västerås. Detaljplanearbetet kan nu påbörjas för att möjliggöra tillskapande av nya kontor, verkstäder, logistik, boende och undervisning. I slutet av 2020 påbörjades även en detaljplaneändring för ett kommande större projekt i fastigheterna Gladan 5–7 på Kungsholmen i Stockholm. Under föregående år erhöles också en markanvisning i Kungsledens Västberga-kluster som efter genomförd detaljplan kommer möjliggöra en projektinvestering omfattande 22 000 kvm kontor och hotell.

FINANSIERING

Kungsledens finansiella ställning fortsatte att stärkas under det första kvartalet med en belåningsgrad som sjönk till 44,5 procent. Likviditetsberedskapen förbättrades också genom emissioner av gröna obligationer på långa löptider. Sammanlagt har gröna obligationer om 1 Mdkr emitterats på sex- och sjuåriga löptider. Vi ser fortsatt ett stort investerarintresse och prinsnivån är nu tillbaka på de nivåer som rådde före pandemin.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Kungsleden har en stark finansiell ställning med en låg belåningsgrad som har fortsatt att sjunka under årets första kvartal. Nettoskulden ökade med 244 Mkr samtidigt som fastighetsvärdet ökade med 1 096 Mkr vilket har medfört att belåningsgraden sjunkit till 44,5 procent vid periodens utgång att jämföra med 45,0 procent i början av året.

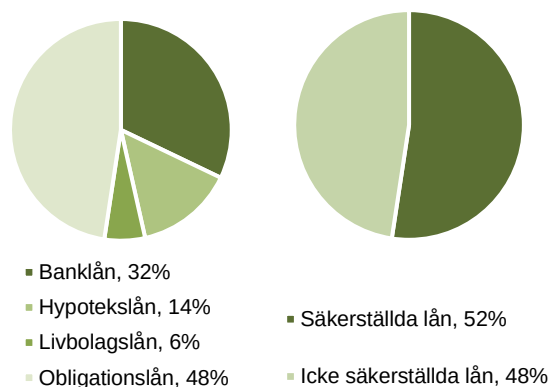


Kungsleden har en Investment Grade rating motsvarande betyget Baa3 med stabila utsikter från Moody's. Det publika ratingbetyget har möjliggjort en ökad upplåning från kapitalmarknaden till konkurrenskraftiga villkor och bidrar därmed till en ökad diversifiering och riskspridning. Ratingen bekräftades av Moody's i mars 2021. I sin analys konstaterar Moody's att Kungsledens nya finansiella mål med en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 45 procent är kreditpositivt eftersom det indikerar bolagets intentioner att upprätthålla en låg belåning över tid. För ett höjt kreditbetyg vill Moody's se att den positiva utvecklingen av belåningsgraden fortsätter och att andelen upplåning utan dedikerade fastighetspanter ökar ytterligare. Vid periodens utgång utgjorde 48 procent av låneportföljen lån utan säkerhet och andelen ej pantsatta tillgångar utgjorde 33 procent av de totala tillgångarna. Moody's senaste publikation avseende Kungsleden finns att ladda ner på: <https://www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/>.

LIKVIDITETSSTÄLLNING OCH UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Kungsleden har en väldiversifierad upplåning och en spridd förfallostruktur i de räntebärande skulderna vilket begränsar refinansieringsrisken. Under årets första kvartal har gröna obligationer om 1 Mdkr emitterats varav 600 Mkr på sexårig löptid och 400 Mkr på sjuårig löptid. Under kvartalet har återköp av kortfristiga obligationer gjorts om sammanlagt 387 Mkr och återbetalning av obligationslån och certifikat vid förfall om sammanlagt 275 Mkr. Kungsleden har drygt 9,2 Mdkr i utestående obligationer inom MTN-programmets ram om 12 Mdkr. Under 2021 förfaller obligationslån till ett sammanlagt nominellt belopp om knappt 1,3 Mdkr. Kungsleden har totalt 3,6 Mdkr outnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker, inklusive checkkredit om 250 Mkr och kassabehållning om 759

Mkr. Kassa och tillgängliga kreditfaciliteter kan hantera merparten av låneförfallen under 2021 och 2022. Kreditfaciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.

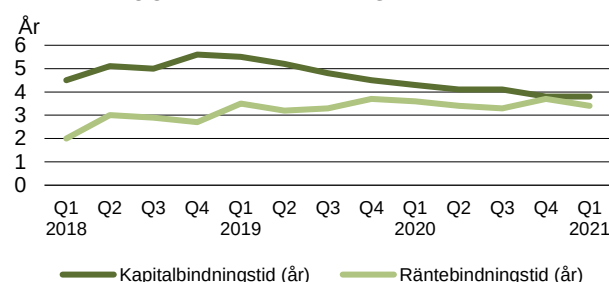


I mars avtalades om förlängning och utökning av ett befintligt lån via hypoteksinstitutet Nykredit och i samband med refinansieringen omstrukturerades delar av lånet till ett grönt lån. Det totala lånebeloppet uppgår till 1,4 Mdkr varav det gröna lånet avser 0,4 Mdkr och finansierar den LEED Guld certifierade fastigheten Bergudden 8 i Danderyd. Lånet har en löptid på 10 år och förlänger låneportföljens kapitalbindning med cirka 0,4 år. Det nya lånet kommer att utbetalas i början av april månad.

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. Snitträntan uppgår vid kvartalets utgång fortsatt till 1,8 procent. Genom upplåning i kapitalmarknaden till långa löptider och förlängning av hypotekslån är den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid kvartalets utgång oförändrad om 3,8 år.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



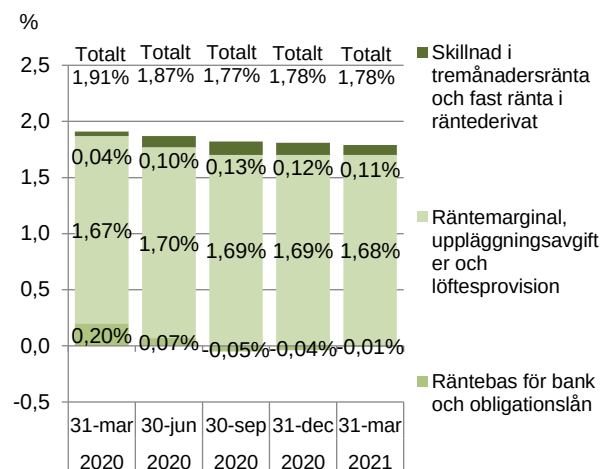
Andelen kortfristig upplåning har under kvartalet minskat ytterligare genom återköp av kortfristiga obligationer samt återbetalning av obligationer och certifikat vid förfall. Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med gällande affärsplan. Vid periodens utgång uppgick swappportföljens nominella belopp till 9,1 Mdkr varav 2 Mdkr avser forwardstartande swappar med start 2022 och förfall 2026 och 3 Mdkr avser forwardstartande swappar med start 2022 och förfall 2029. Andelen av låneportföljen som har en längre räntebindning uppgår till cirka 57 procent om forwardstartande swappar inkluderas. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,4 år vid kvartalets utgång. Räntetäckningsgraden den senaste 12-månadersperioden var fortsatt hög om 4,5 gånger.

GRÖN FINANSIERING

Totalt har Kungsleden utestående gröna obligationer om drygt 7 Mdkr. Kungsleden har även upptagit ett grönt banklån om drygt 800 Mkr som säkerställs med direkt pant i den LEED Gold-certifierade fastigheten Fåröarna 3. Med beaktande av det nya gröna lånet som utbetalas vid ingången av det andra kvartalet utgör nu andelen grön finansiering 42 procent av låneportföljen. 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 marknads-segment för gröna obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

SNITTRÄNTANS UTVECKLING



FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 31 mars 2021 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2021	-	1 288	250	1 538	-	-	-
2022	-	2 220	-	2 220	-	-	-
2023	1 357	1 350	2 600 ¹	5 307	-	-	-
2024	2 409	1 300	-	3 709	1 450	-	0,6
2025	2 447	1 050	-	3 497	2 500	-	0,4
2026	630	1 000	-	1 630	-850 ³	2 000 ²	0,9
2027	1 594	600	-	2 194	-	-	-
2028	-	400	-	400	600 ⁴	-	0,0
2029	1 701	-	-	1 701	-	3 000 ⁵	0,8
Summa	10 139	9 208	2 850	22 197	3 700	5 000	-

1. Varav 0 Mkr avser backup för emitterade certifikat

2. Startar i juni och december 2022

3. Erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

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

5. Startar i januari 2022

KUNGSLEDENS FINANSIELLA MÅL 2021-2025

Fastighetsvärde	55 Mdkr	Fastighetsportföljen ska växa till minst 55 Mdkr vid utgången av 2025.
Förvaltningsresultat	1 650 Mkr	Förvaltningsresultatet för år 2025 ska uppgå till minst 1 650 Mkr.
Avkastning på eget kapital	>10 procent per år	Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent per år.
Belåningsgrad	<45 procent	Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 45 procent.
Räntetäckningsgrad	2,5 gånger	Räntetäckningsgraden ska vara mer än 2,5 gånger.
Aktieutdelning	>50 procent	Kungsledens aktieutdelning ska över tid öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid första kvartalets utgång uppgick till 19,6 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 90,10 kr och vid första kvartalets utgång 91,25 kr. Lägsta stängningskurs för året noterades den 18 februari och var 84,25 kr. Den högsta stängningskursen noterades den 16 mars och uppgick till 94,10 kr.

AKTIEKAPITAL

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har under perioden varit oförändrat och uppgår till 91 001 376 kr. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Kungsledens styrelse och ledning äger totalt 2 644 322 aktier vilket motsvarar 1,2 procent av kapitalet.

Från och med november 2020 fram till årsstämman 2021 pågår ett återköpsprogram för att optimera kapitalstrukturen och därmed skapa aktieägarvärde. Programmet omfattar upp till 300 Mkr och per den 31 mars 2021 har 295 Mkr av återköpsprogrammet genomförts, vilket motsvarar 3 319 620 aktier.

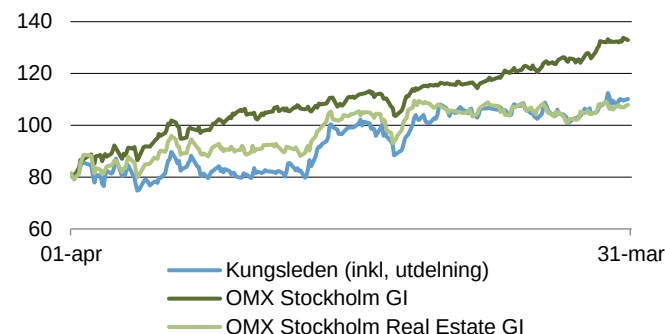
UTDELNING

I februari 2021 beslutade styrelsen om nya finansiella mål med fokus på tillväxt. Målen innefattar bland annat en ny utdelningspolicy som ska tillämpas från och med innevarande räkenskapsår. Den nya utdelningspolicyn innebär att Kungsledens aktieutdelning över tid ska öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

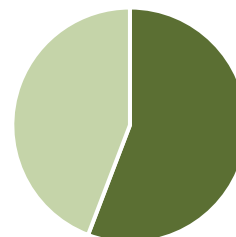
1 APRIL 2020 – 31 MARS 2021

Kr/aktie



ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2021

Utländska
ägare
44,2%



Svenska ägare
55,8%

NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2020 apr- 2021 mar	2020 jan-dec
Betald utdelning, kr	2,62	1,90
Aktiens totalavkastning, %	25,2	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	3,1	3,1
Förvaltningsresultat, kr	5,80	5,76
Periodens resultat, kr	11,08	7,50
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,64	5,53
	2021-03-31	2020-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	105,48	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	102,73	97,13
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	90,07	84,95
Eget kapital, kr	90,07	84,95
Börskurs, kr	91,25	90,10

AKTIEÄGARE PER DEN 31 MARS 2021

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 677 781	14,5
Ilija Batljan	15 177 397	6,9
BlackRock	11 043 787	5,1
APG Asset Management	8 470 809	3,9
BMO Global Asset Management	7 336 943	3,4
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Vanguard	6 061 058	2,8
Norges bank	4 684 065	2,1
Handelsbanken Fonder	4 681 144	2,1
Länsförsäkringar Fonder	3 507 902	1,6
10 största ägarna	99 391 683	45,5
Utländska aktieägare, övriga	58 889 341	27,0
Svenska aktieägare, övriga	56 802 658	26,0
Totalt antal utestående aktier	215 083 682	98,5
Innehav av egna aktier	3 319 620	1,5
Totalt	218 403 302	100,0

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
RÖRELSEN			
Förvaltningsresultat	318	310	1 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-11	-3	17
Betald skatt	0	0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	308	307	1 274
Förändringar i rörelsekapital	123	-10	-148
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	430	297	1 125
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter	-231	-359	-1 395
Förvärv av fastigheter	0	-17	-82
Försäljning av fastigheter	77	16	32
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	0	-1	-4
Finansiella tillgångar, netto	0	0	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153	-360	-1 460
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning	-283	-131	-415
Amortering av lån	-682	-270	-1 860
Upptagna lån	1 000	600	3 000
Återköp av egna aktier	-238	0	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-203	199	667
Periodens kassaflöde	74	136	332
Likvida medel vid periodens början	685	353	353
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	759	489	685

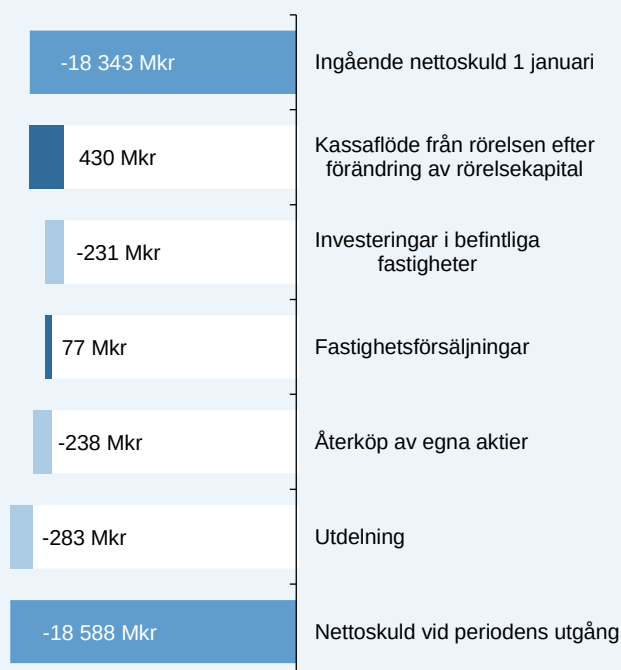
KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 430 Mkr. Förändring i rörelsekapitalet avser skillnaden mellan bokfört resultat för perioden och periodens betalningsströmmar. Över tid kommer kassaflödet avspegla redovisat resultat.

I befintliga fastigheter och projekt har investerats 231 Mkr. Under första kvartalet frånträdde fastigheten Tändstiftet 2 i Täby med en erhållen köpeskilling om 46 Mkr. Utöver det erhöles även köpeskilling om 31 Mkr för frånträde av elnätskoncessioner i Finnsletten, Västerås.

Återköp av aktier har under perioden gjorts om sammanlagt 238 Mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 283 Mkr vilket avser den andra utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2019. Skulderna har ökat med 318 Mkr och då medel i kassa och bank ökade med 74 Mkr steg nettoskulden med 244 Mkr. Som ett resultat av orealiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,0 procent vid årets ingång till 44,5 procent vid periodens utgång. De sammanlagda disponibla medlen utgjorde 3 609 Mkr (3 386) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI–MARS 2021



SEGMENTSINFORMATION

JAN-MAR 2021¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	229	74	72	144	85	38	0	643
Fastighetskostnader	-64	-22	-23	-55	-31	-17	0	-211
Driftnetto	165	52	49	90	54	21	0	432
Försäljnings- och administrationskostnader	0	0	0	0	0	0	-19	-19
Finansnetto	0	0	0	0	0	0	-95	-95
Förvaltningsresultat	165	52	49	90	54	21	-114	318
Värdeförändringar								
Fastigheter	245	143	124	238	178	21	0	949
Räntederivat	0	0	0	0	0	0	130	130
Resultat före skatt	410	195	173	328	232	42	17	1 397
Skatt	0	0	0	0	0	0	-288	-288
Periodens resultat	410	195	173	328	232	42	-271	1 109
Bokfört värde fastigheter	17 654	4 467	4 509	7 449	4 437	3 299	0	41 814

JAN-MAR 2020¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	235	73	72	140	94	24	-	638
Fastighetskostnader	-68	-21	-23	-52	-35	-12	-	-211
Driftnetto	167	52	49	88	59	11	-	427
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-25	-25
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-92	-92
Förvaltningsresultat	167	52	49	88	59	11	-116	310
Värdeförändringar								
Fastigheter	176	17	-12	75	-11	-2	-1	243
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-121	-121
Resultat före skatt	344	69	37	163	48	10	-238	432
Skatt	-	-	-	-	-	-	-94	-94
Periodens resultat	344	69	37	163	48	10	-333	338
Bokfört värde fastigheter	16 844	4 122	4 248	6 897	4 478	2 322	-	38 912

1. Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 22 för aktuella definitioner).

NYCKELTAL

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Direktavkastning, %	4,2	4,4	4,4
Uthyrningsgrad, %	90,3	90,9	90,7
Överskottsgrad, %	68,2	67,5	69,7
Utfall förvaltningsfastigheter			
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,3	4,6	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,6	92,8	92,9
EPRA Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,4	7,2	7,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,4	68,2	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	67,5	68,1	70,4
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 511	1 479	1 506
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	408	399	407
Finansiella			
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	4,0	4,0
Avkastning på eget kapital, %	12,9	12,2	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,7	4,5
Soliditet, %	44,0	43,9	43,5
Belåningsgrad, %	44,5	45,6	45,0
Data per aktie			
Betald utdelning, kr	-	-	1,90
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	-	-	3,1
Förvaltningsresultat, kr	1,47	1,42	5,76
Periodens resultat, kr	5,13	1,55	7,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	1,42	1,41	5,84
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	1,45	1,34	5,53
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	105,48	94,48	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	102,73	92,58	97,13
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	90,07	81,62	84,95
Eget kapital, kr	90,07	81,62	84,95
Utestående aktier vid periodens slut	215 083 682	218 403 302	217 764 570
Genomsnittligt antal aktier	216 424 126	218 403 302	218 243 619

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

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021	2020	2019					
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Intäkter	643	642	622	627	638	613	618	604
Driftnetto	432	438	451	427	427	419	424	423
Försäljnings- och administrationskostnader	-19	-28	-21	-28	-25	-35	-20	-25
Finansnetto	-95	-93	-101	-98	-92	-87	-94	-86
Förvaltningsresultat	318	317	329	301	310	296	310	312
Resultat från försäljning	16	9	3	0	-1	0	-2	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	932	470	175	60	243	496	418	352
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	130	34	-13	-57	-121	200	-65	-118
Resultat före skatt	1 397	829	494	305	432	992	661	549
Skatt	-288	-152	-107	-71	-94	-222	-140	-121
Periodens resultat	1 109	676	387	234	338	770	521	428

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021	2020	2019					
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	12	12	12	12	12	12	13	13
Fastigheter	41 814	40 718	39 872	39 387	38 912	38 310	36 833	36 131
Tillgångar med nyttjanderätt	1 022	828	828	814	815	812	773	774
Inventarier	3	3	3	3	4	4	4	5
Andra långfristiga fordringar	2	2	2	2	2	2	4	4
Summa anläggningstillgångar	42 853	41 564	40 717	40 219	39 745	39 140	37 628	36 927
Omsättningstillgångar								
Kortfristiga fordringar	416	281	316	311	331	237	404	287
Derivat	37	8	5	-	-	-	-	-
Kassa och bank	759	685	966	455	489	353	548	542
Summa omsättningstillgångar	1 212	974	1 287	766	820	590	952	829
SUMMA TILLGÅNGAR	44 066	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730	38 579	37 756
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	19 372	18 500	18 448	18 061	17 826	17 488	16 718	16 197
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	8 993	9 013	9 033	9 053	9 373	9 094	9 114	9 287
Obligationslån (ej säkerställt)	9 208	8 720	8 420	7 600	7 300	7 000	6 600	6 488
Övrig upplåning	1 146	1 296	1 445	1 644	1 545	1 796	1 546	1 596
Summa räntebärande skulder	19 347	19 029	18 898	18 298	18 219	17 889	17 260	17 371
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	9	9	3	3	3	3	5	5
Uppskjuten skatteskuld	3 195	2 910	2 759	2 652	2 581	2 488	2 277	2 139
Leasingskulder	1 022	828	828	814	815	812	773	774
Derivat	157	258	301	283	226	105	305	240
Övriga ej räntebärande skulder	964	1 004	767	874	894	945	1 242	1 030
Summa ej räntebärande skulder	5 347	5 010	4 658	4 626	4 520	4 353	4 602	4 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 066	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730	38 579	37 756

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0
Administrationskostnader	-7	-8	-37
Rörelseresultat	-7	-8	-37
Resultat från finansiella poster	227	-4	937
Resultat före skatt	220	-12	900
Skatt på periodens resultat	-45	2	30
Periodens resultat	174	-10	930

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	3 068	2 584	3 068
Fordringar hos koncernföretag	16 927	15 670	17 429
Övriga fordringar	190	207	233
Likvida medel	758	485	684
SUMMA TILLGÅNGAR	20 943	18 946	21 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 158	7 906	8 222
Långfristiga skulder	5 859	6 978	7 460
Skulder till koncernföretag	3 384	3 086	3 731
Övriga skulder	3 541	976	2 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 943	18 946	21 414

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 133 st (122).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2020 på sidorna 82-86.

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 fastighets-tillgångar 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. För ytterligare information se definitioner sid. 22.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

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

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 1 januari 2021 har Kungsleden ändrat redovisningsprincip avseende aktivering av låneutgifter i enlighet med IAS 23. Kungsleden har inte tidigare tillämpat undantagsreglerna i standarden. Kvalificerade tillgångar är sådana som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning vilket i koncernen avser projekt för ny-, till- och ombyggnationer. I och med att projekt i koncernen har ökat successivt under de senaste åren bedöms aktivering av låneutgifter i anskaffningsvärdet ge en mer rättvisande bild av investeringen. Tillämpningen av ovan nämnd redovisningsprincip kommer ej innebära omräkning av jämförelsesiffror eftersom låneutgifter hänförliga till projekt ej har uppgått till väsentliga belopp tidigare år. Ändrad redovisningsprincip avser endast koncernen. I moderbolaget kostnadsförs låneutgifter fortsatt i den period de uppkommer. Övriga redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020.

Stockholm den 22 april 2021

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Kungsleden AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 april 2021 kl 06.55 CET.

Biljana Pehrsson, VD Kungsleden, tel: 08-503 052 04
Ylva Sarby Westman, VVD/CFO Kungsleden, tel: 08-503 052 27

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

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning

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

Utfall

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.

Utfall per segment

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

EPRA vakansgrad

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

Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

Genomsnittlig återstående kontraktstid

Återstående kontraktstid dividerat med kontrakterad årshyra.

Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hysesintäkter kr per kvm

Hysesintäkter i förhållande till uthyrd area.

Hysesvärde

Hysesintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

Kontrakterad årshyra

Kallhyra plus fasta tillägg.

Nettouthyrning

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

Uthyrningsbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Övriga intäkter

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Driftnetto samt försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid 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.

EPRA NTA (aktuellt substansvärde) per aktie

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

EPRA NDV (avyttringsvärde) per aktie

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie

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

Periodens resultat per aktie

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

ORDLISTA

EPRA

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsfastigheter

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

Kategori

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

Kluster

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

Kontraktstvärde

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

Projektfastigheter

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

Segment

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

Snittränta

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

Orealiserade värdeförändringar

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

Underhåll

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

ESMA-riktlinjer

Se Övrig information på sidan 20.

FINANSIELL KALENDER, KONTAKTUPPGIFTER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

KALENDARIUM 2021

ÅRSSTÄMMA

22 april

DELÅRSRAPPORT JAN-JUN 2021

7 juli

DELÅRSRAPPORT JAN-SEP 2021

21 okt

PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORT

Kungsleden presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media den 22 april 2021 klockan 08:45.

Presentationen är på engelska och sker via telefonkonferens och audiosändning på:
https://kungsleden.creo.se/210422/presentation_of_q1_report_2021

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

VD
08-503 052 04

YLVA SARBY WESTMAN

VVD/CFO
08-503 052 27

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

Följ oss även på:



kungsleden