

JANUARI - MARS 2020

Q1 2020



**”Stark start på 2020
– vi är väl rustade
trots osäkerheter
kopplade till covid-19”**

Biljana Pehrsson, vd

KUNGSLEDEN

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 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 31 mars 2020 ägde vi 209 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 38 912 Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-MARS

- Intäkterna för första kvartalet ökade med 8 procent till 638 Mkr (589).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 310 Mkr (267). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter i jämförbart bestånd.
- Nyuthyrningen uppgick till 38 Mkr (46) och nettouthyrningen uppgick till 3 Mkr (2).
- Efter investeringar om 359 Mkr samt värdeförändringar var fastighetsvärdet vid periodens utgång 38 912 Mkr jämfört med 38 310 vid årets ingång.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 243 Mkr (496) vilket motsvarar 0,6 procent. Värdeökningen förklaras till lika delar av ökade hyresintäkter samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 2 punkter.
- Aktuellt substansvärde ökade till 92,58 kronor per aktie (83,20).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Projekt Blästern i Hagastaden färdigställdes och Convendum tillträdde sina lokaler fullt ut i slutet av februari.
- I februari invigdes B26, Västerås nya kreativa arena för co-working, med plats för mer än 550 personer i egna eller delade kontorsytor.
- Ett nytt 12-årigt avtal har tecknats med Musikverket om cirka 2 900 kvadratmeter i fastigheten Stettin 6 på Gärdet. Hyresavtalet motsvarar ett årligt hyresvärde om cirka 12 Mkr.
- Kungsleden beslutade att flytta huvudkontoret till The Rotterdam District i Värtahamnen och skapa ett nytt innovativt och inspirerande showroom.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Styrelsen i Kungsleden har beslutat att dra tillbaka sitt tidigare förslag till årsstämman gällande utdelning. Kungsleden har en stark finansiell ställning med god tillgång till likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter. Men mot bakgrund av covid-19 och den osäkra ekonomiska utvecklingen i marknaden och vår omvärld, avser styrelsen att avvakta tills konsekvenserna bättre kan överblickas.
- Ylva Sarby Westman blir ny CFO på Kungsleden. Ylva kommer fortsatt att vara koncernens vice vd.

Nyckeltal	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,6	4,7	4,8
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,8	92,8	93,2
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,2	66,8	68,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	68,1	66,1	69,0
Bokfört värde fastigheter, Mkr	38 912	35 418	38 310
Avkastning på eget kapital, %	12,2	12,6	13,6
Belåningsgrad, %	45,6	46,6	45,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,3	4,6
Periodens resultat, kr per aktie	1,55	2,41	10,28
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr per aktie ¹	92,58	83,20	90,10
Andel certifierade fastigheter, %	33	17	28

¹ Ersätter tidigare EPRA NNAV i enlighet med nya definitioner från EPRA fr.o.m. 2020, se definitioner sid 23.

VD-ORD

STARK START PÅ 2020 – VI ÄR VÄL RUSTADE TROTS OSÄKERHETER KOPPLADE TILL COVID-19

År 2020 inleddes starkt. Vi ökade våra hyresintäkter med 8 procent och vårt driftnetto förbättrades med 11 procent jämfört med första kvartalet 2019. Detta tack vare färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. Vårt förvaltningsresultat ökade med 16 procent till 310 miljoner kronor.

Nyuthyrningen blev 38 miljoner kronor och nettouthyrningen 3 miljoner kronor. Under första kvartalet omförhandlade vi framgångsrikt befintliga hyresavtal till ett värde om 52 miljoner kronor som resulterade i en hyresökning om 13 procent i genomsnitt.

EFFEKTER AV COVID-19

I mars drabbades Sverige och Europa av viruspandemin covid-19 med mycket allvarliga konsekvenser för befolkningen och företag särskilt inom hotell, restaurang och besöksnäring. Första kvartalets resultat har inte i någon nämnvärd utsträckning påverkats av viruspandemin. Däremot har vi fått samtal från oroliga och ekonomiskt pressade hyresgäster inom hotell, restaurang och besöksnäring. Dessa företag har uppvisat intäktsbortfall på mellan 50 och 70 procent. Bortfall som kommer att bestå så länge restriktioner finns i landet.

VI VÄRNAR OM VÅRA KUNDER

Vi har en god och nära dialog med våra värst drabbade hyresgäster för att på olika sätt stötta dem i det här läget. Det har resulterat i att vi har nått överenskommelser om månatlig hyresbetalning istället för kvartalsvis, motsvarande 32 miljoner kronor i kvartalshyra för andra kvartalet. Vi har också beviljat hyresrabatter om 21 miljoner kronor i andra kvartalet mot att vi i gengäld antingen har förlängt hyresavtalen eller höjt hyran på den resterande hyresperioden. Beviljade rabatter uppgår till 3 procent av den aviserade andra kvartalshyran. Vi har beviljat anstånd med hyresbetalning i andra kvartalet om 20 miljoner kronor mot en avbetalningsplan i 12 till 24 månader. Betalningsinflödet för andra kvartalshyran har varit god och – med beaktande av gjorda uppgörelser – i linje med tidigare kvartal.

STABIL FINANSIELL STÄLLNING

Kungsleden står stabilt finansiellt. Kungsledens soliditet uppgick per den 31 mars till 43,9 procent och belåningsgraden till 45,6 procent. Vi har inga obligations- eller banklåneförfall under 2020. Samtidigt har vi kassa och tillgängliga faciliteter om 3 miljarder kronor för att kunna hantera samtliga återstående förfall på kapitalmarknaden under 2021.

VÄLDIVERSIFIERAD KUNDMIX

Kungsledens fastighetsportfölj utgörs till 75 procent av kontor och 15 procent av logistik, lager och industri. 4 procent av fastighetsvärdet utgörs av detaljhandel. Inom detaljhandel utgör livsmedel ungefär en fjärdedel av andelen.

Vi har en väldiversifierad kundmix av god kvalitet. Våra kunder representerar ett tvärsnitt av svenskt näringsliv. Våra tio största hyresgäster står för nära 25 procent av vårt totala hyresvärde. En fjärdedel av de tio största hyresgästerna är inom offentlig sektor. Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 5,5 år för våra tio största hyresgäster. Ser vi till hela portföljen utgör hyresgäster



inom offentlig sektor cirka 15 procent av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 4,2 år.

NÄR SAMHÄLLEN ÖPPNAR UPP

Skulle nedstängningarna i samhället fortsätta bortom juni kommer det ha stora negativa effekter på företag inom andra sektorer än de nu värst drabbade. Det i sin tur kommer inverka negativt på hela fastighetssektorn. Många marknadsbedömare talar dock nu om att nedstängningarna av verksamheter och länder skulle börja hävas om ett par månader, i juni, beroende på land och utveckling. Vi delar den bilden. Det är dock en väl optimistisk prognos att tro att allt ska återgå till det normala till hösten.

Vi tror att återhämtningen blir försiktig och gradvis. Vi startar på en lägre nivå, med bland annat väsentligt högre arbetslöshet och negativ BNP utveckling på uppåt 7 procent enligt vissa bedömare. Vi följer marknadsutvecklingen noga, och har fokus på riskerna och hanteringen av dessa. Samtidigt ska vi ha med oss att de mest framgångsrika långsiktiga investeringarna ofta har gjorts när osäkerheten är som störst vilket vi tror kommer gälla även denna gång.

Jag vill avsluta min VD-kommentar med att rikta ett stort tack till alla våra kunder och hyresgäster som kämpar på och jag vill tacka alla mina medarbetare för ert engagemang och arbete i dessa svåra tider!

Stockholm, 23 april 2020

Biljana Pehrsson, vd

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Intäkter			
Hysesintäkter	632	586	2 418
Övriga intäkter	5	3	5
Totala intäkter	638	589	2 423
Fastighetskostnader			
Drift	-125	-132	-441
Underhåll	-20	-19	-82
Fastighetsskatt	-37	-27	-141
Fastighetsadministration	-29	-27	-108
Totala fastighetskostnader	-211	-205	-773
DRIFTNETTO	427	384	1 650
Försäljnings- och administrationskostnader	-25	-28	-109
Finansiella intäkter och kostnader	-85	-81	-325
Kostnader avseende nyttjanderätter	-7	-7	-31
Finansnetto	-92	-88	-356
FÖRVALTNINGSRESULTAT	310	267	1 185
Värdeförändringar			
Fastigheter	243	489	1 756
Räntederivat	-121	-91	-75
Totala värdeförändringar	122	398	1 682
RESULTAT FÖRE SKATT	432	665	2 867
Skatt	-94	-139	-622
PERIODENS RESULTAT	338	526	2 245
Övrigt totalresultat			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	338	526	2 245
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE	1,55	2,41	10,28

RESULTATANALYS JANUARI-MARS 2020

INTÄKTER

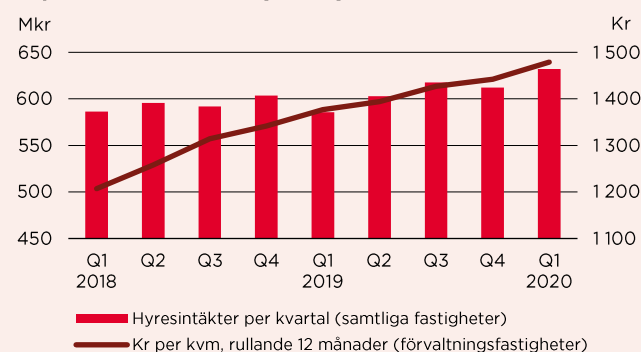
Totala intäkter ökade med 49 Mkr till 638 Mkr (589) under kvartalet. I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade totala intäkter med 45 Mkr, och hyresintäkterna med 42 Mkr jämfört med samma period föregående år. Färdigställda projekt bidrog med 16 Mkr av ökningen och resterande del är ett resultat av nyuthyrning, omförhandling och index. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick ökningen av hyresintäkter i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 6,4 procent. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter uppgick till 1 Mkr, vilket har kompensats av tillkommande hyresintäkter från tillträdde fastigheter om 5 Mkr samt projektfastigheter om 1 Mkr.

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Stockholm	233	204
Göteborg	71	67
Malmö	72	67
Västerås	140	134
Regionstäder	93	90
Projektfastigheter	24	23
Totala hyresintäkter	632	586
Övriga intäkter	5	3
Totala intäkter	638	589

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	604	561
Projektfastigheter	24	23
Förvärvade fastigheter	5	0
Sålda fastigheter	0	1
Totala hyresintäkter	632	586

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 479 kr/kvm att jämföra med 1 377 kr/kvm för ett år sedan. Ökningen är ett resultat av dels ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling, dels en ökad andel kontorsfastigheter i storstadsregioner vilka har högre hyresnivåer.

Hyresintäkter per kvartal Kr per kvm – förvaltningsfastigheter



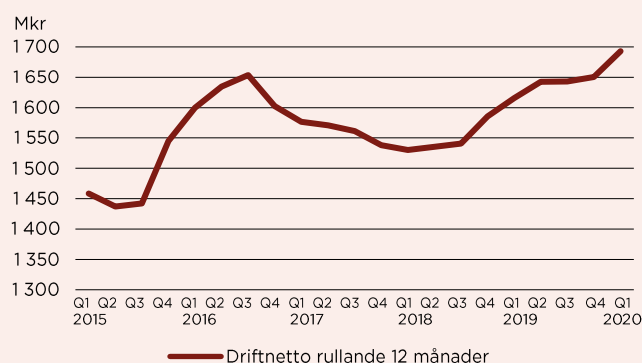
FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 6 Mkr och uppgick till 211 Mkr (205). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 7 Mkr. Ökningen är hänförlig till nya fastighetstaxeringsbeslut som inkom under tredje kvartalet 2019. Justerat för den del som avsåg första kvartalet föregående år, ligger totala fastighetskostnader i nivå mellan åren. Nettoeffekten avseende bortfall av fastighetskostnader från sålda fastigheter samt tillkommande kostnader för tillträdde samt projektfastigheter tar ut varandra.

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	198	191
Projektfastigheter	12	12
Förvärvade fastigheter	1	0
Sålda fastigheter	0	2
Totala fastighetskostnader	211	205

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 43 Mkr till 427 Mkr (384) under perioden. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 38 Mkr – en förbättring med 9,5 procent efter justering av jämförelsestörande poster. Bortfall av driftnetto från avyttrade fastigheter samt tillkommande driftnetto från tillträdde- samt projektfastigheter ger en nettoökning om 5 Mkr.



FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

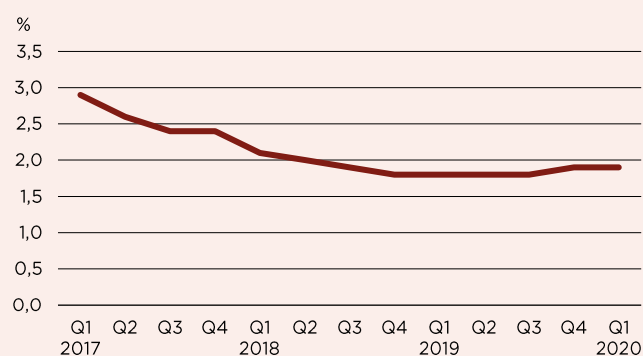
Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 25 Mkr (28). Minskningen förklaras främst av lägre personalkostnader samt kostnader för satsningar av engångskaraktär under föregående år.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -92 Mkr (-88). Den högre kostnaden beror framför allt på en större lånevolym och att den underliggande marknadsräntan stigit något i förhållande till föregående år. Snitträntan uppgick vid periodens utgång till 1,9 procent.

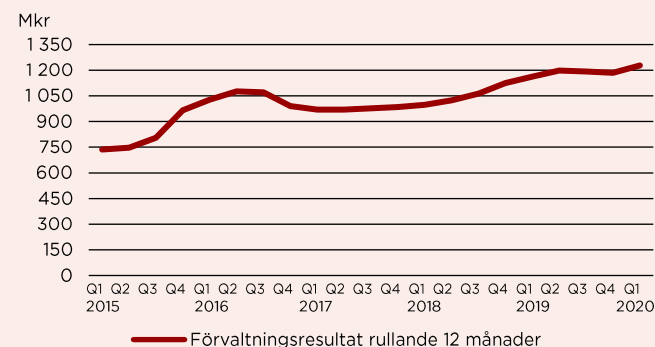
Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader	-78	-71
Övriga finansiella kostnader	-6	-10
Kostnader avseende nyttjanderätter	-7	-7
Finansnetto	-92	-88

Snittränta per kvartal



FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 310 Mkr (267) vilket motsvarar en ökning om 16,1 procent. Resultatökningen förklaras både av ökade hyresintäkter och driftnetton i jämförbart bestånd samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Både hyres- och transaktionsmarknaden för kontor har varit starka under det första kvartalet vilket har påverkat dessa fastigheters värde positivt. De initiala effekterna av covid-19 bland hyresgäster inom handel och besöksnäring har i viss utsträckning hunnit påverka kvartalsvärderingen negativt.

Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen var 243 Mkr (496) för kvartalet, vilket motsvarar 0,6 procent. Värdeuppgången förklaras till lika delar av ökade hyresintäkter samt en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 2 punkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,2 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -121 Mkr (-91) som en konsekvens av att räntor på längre löptider under årets första kvartal sjunkit.

SKATT

Total skattekostnad för kvartalet uppgick till 94 Mkr (139) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Skillnaden jämfört med 20,6 procent på resultat före skatt om 5 Mkr avser främst beräknade ej avdragsgilla räntekostnader.

PERIODENS NETTORESULTAT

Periodens resultat uppgick till 338 Mkr jämfört med 526 Mkr för motsvarande period föregående år. Minskningen beror dels på värdeförändringar från fastigheter och dels på orealiserade värdeförändringar på räntederivat.



The Rotterdam District i Värtahamnen

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	12	12
Fastigheter	38 912	35 418	38 310
Tillgångar med nyttjanderätt	815	776	812
Inventarier	4	5	4
Andra långfristiga fordringar	2	4	2
Summa anläggningstillgångar	39 745	36 216	39 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	331	302	237
Kassa och bank	489	400	353
Summa omsättningstillgångar	820	702	590
SUMMA TILLGÅNGAR	40 565	36 918	39 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17 826	16 293	17 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 373	9 307	9 094
Övriga räntebärande skulder	7 896	6 646	8 146
Skulder avseende nyttjanderätter	806	745	804
Derivat	226	122	105
Uppskjuten skatteskuld	2 581	2 018	2 488
Avsättningar	3	5	3
Summa långfristiga skulder	20 886	18 843	20 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	949	938	650
Skulder avseende nyttjanderätter	9	31	8
Övriga skulder	894	813	945
Summa kortfristiga skulder	1 853	1 782	1 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 565	36 918	39 730

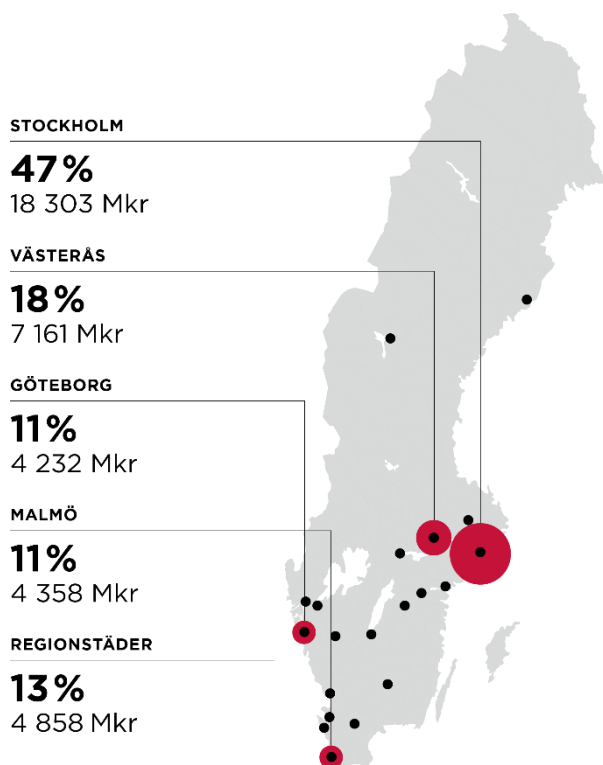
KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	17 488	15 767	15 767
Utdelning	-	-	-524
Periodens totalresultat	338	526	2 245
Eget kapital vid periodens utgång	17 826	16 293	17 488

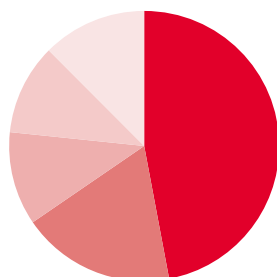
VÅRA FASTIGHETER

Kungsleden vill bidra till ett stimulerande arbetsliv och hållbara platser. Genom att utveckla och förvalta attraktiva och funktionella fastigheter skapar vi möjligheter för människor att få en bättre vardag. Vi koncentrerar oss i huvudsak på kontor i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter, och har Stockholm som vår största marknad. Då många av Kungsledens fastigheter är samlade i kluster kan vi vara med och driva utvecklingen av hela områden.

VÅRA MARKNADER

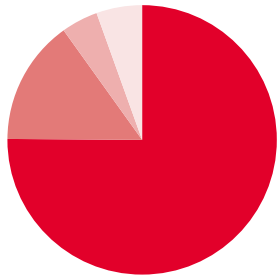


Fastighetsvärde per geografi



■ Stockholm, 47%
■ Västerås, 18%
■ Malmö, 11%
■ Göteborg, 11%
■ Regionstäderna, 13%

Fastighetsvärde per kategori



■ Kontor, 75%
■ Industri/Lager, 15%
■ Handel, 4%
■ Övrigt, 6%

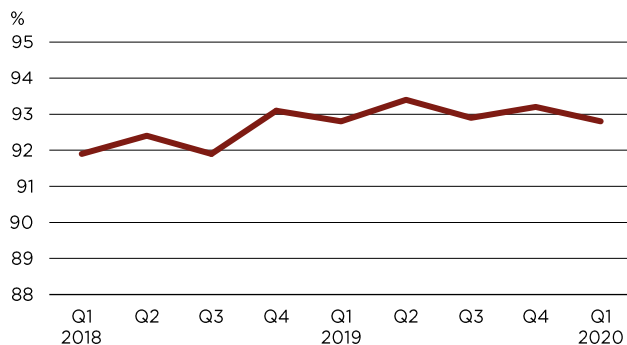
FASTIGHETSINNEHAV

Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bokfört värde	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde
Förvaltningsfastigheter	198	1 840	36 590	92,8	655
Projektfastigheter	11	156	2 322	60,2	39
Totalt fastighetsinnehav	209	1 996	38 912	90,9	694

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 92,8 procent jämfört med 93,2 procent vid årets ingång. Uthyrningsgraden har främst påverkats av att Huawei Technologies under kvartalet flyttat från sina lokaler i Kista.

Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter per kvartal



Hyresintäkter, förvaltningsfastigheter

Kr per kvm	2019/2020 apr-mar	2018/2019 apr-mar
Kontor	1 810	1 695
Industri/Lager	930	871
Handel	1 197	1 212
Genomsnitt	1 479	1 377

Fastighetskostnader, förvaltningsfastigheter

2019/2020 apr-mar				
Kr per kvm	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	254	184	175	224
Underhåll	49	32	55	43
Fastighetsskatt	100	24	77	75
Tomträttsavgälder och arrenden	0	0	0	0
Direkta fastighetskostnader	404	239	308	342
Fastighetsadministration	68	35	47	56
Summa	472	274	355	398

2018/2019 apr-mar				
Kr per kvm	Kontor	Industri/ lager	Handel	Totalt
Drift	247	171	164	215
Underhåll	42	22	55	36
Fastighetsskatt	78	19	56	57
Tomträttsavgälder och arrenden	19	2	5	12
Direkta fastighetskostnader	386	214	280	320
Fastighetsadministration	56	48	52	53
Summa	442	262	332	373

Kungsledens kluster

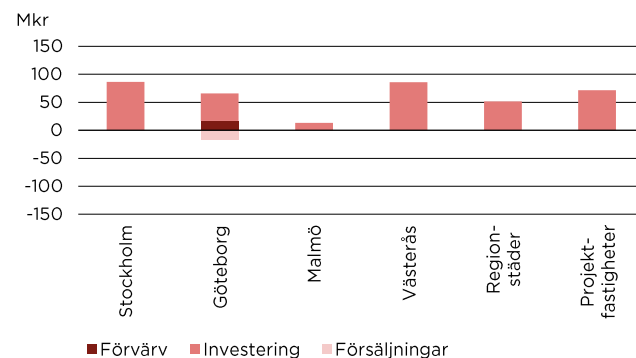
70 procent av fastighetsbeståndets bokförda värde återfinns i något av våra tolv kluster.

		Uthyrnings- bar yta, kvm	Bokfört värde, Mdkr
Stockholm	Kista City	147 000	4,5
	Stockholm City Öst	85 000	4,0
	Danderyd Kontor	100 000	3,3
	Stockholm City Väst	40 000	2,4
	Västberga	38 000	0,5
Göteborg	Högsbo	109 000	1,4
	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,5
Malmö	Hyllie	48 000	1,4
	Fosie	53 000	0,7
Västerås	Västerås City	153 000	4,0
	Finnslätten	237 000	2,1
Övriga Sverige	Östersund Stad	79 000	1,4

Fastighetsbeståndets utveckling jan-mar 2020

Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	34 862	3 448	38 310
Omklassificering	1 196	-1 196	-
Tillträdde förvärv	17	0	17
Investeringar	287	72	359
Frånträdde avyttringar	-17	0	-17
Orealiserade värdeförändringar	245	-2	243
Fastigheter vid periodens utgång	36 590	2 322	38 912

Nettoinvesteringar per segment jan-mar 2020



FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

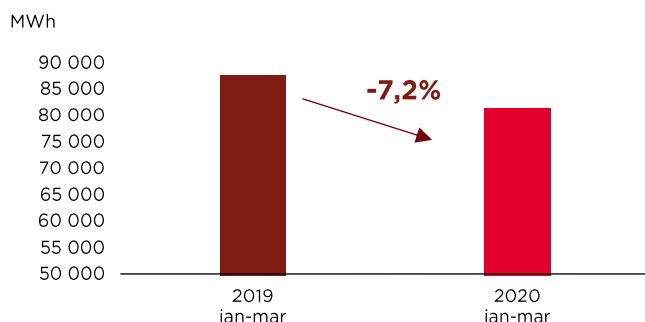
I början av januari slutfördes en bytesaffär med Göteborgs kommun där Kungsleden sålde del av Järnbrott 168:1 samtidigt som vi friköpte de tre tomträttsupplåtna fastigheterna Högsbo 11:5, Tynnered 1:13 och Rud 52:2.



Inviqning av B26 i Västerås i februari 2020

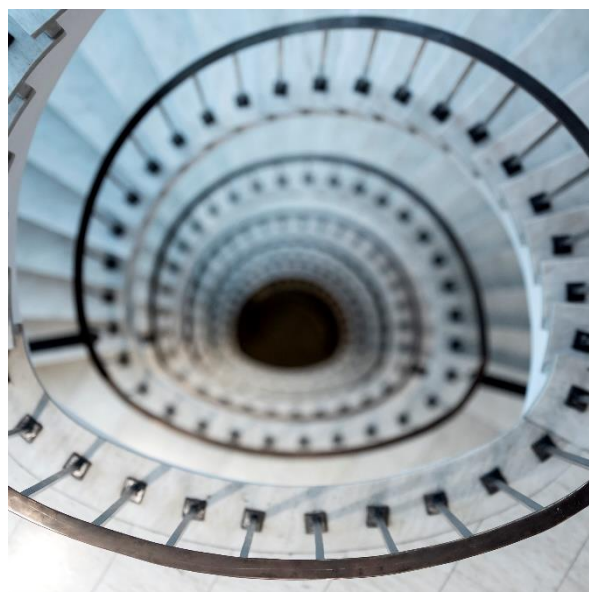
ENERGIFÖRBRUKNING I JÄMFÖRBART BESTÅND

Kungsledens mål är att minska energiförbrukningen med 3 procent per år, motsvarande 20 procent från år 2014 till 2020. Utfallet avseende energianvändningen i jämförbart bestånd till och med december 2019 blev 19 procent. Under första kvartalet i år så har energianvändningen minskat med drygt 7 procent jämfört med samma period föregående år.



Mål miljöcertifiering

Mål-område	Mål	Utfall
LEED-certifiering	50%	33%
	Hälften av beståndet (baserat på bokfört värde) ska vara certifierat enligt LEED före utgången av 2020. Alla fastigheter ska vara certifierade före utgången av 2025.	av fastighetsvärdet var miljöcertifierat per 31 mars 2020.



Trapphuset i Blästern 14 i Stockholm

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Genom en allt högre andel kontor i tillväxtmarknader samt aktivt uthyrnings- och omförhandlingsarbete har Kungsleden en fortsatt god intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheterna. Snitthyran beräknat utifrån intjäningsförmågan uppgår till 1 466 kr per den 31 mars 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 57 Mkr från 1 596 Mkr till 1 653 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökade driftnetton i jämförbart bestånd.

Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter per geografi

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ²
Antal fastigheter, st ¹	51	41	41	18	47	198	3	-
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	508	258	223	476	375	1 840	-	-
Hyresvärde, Mkr ¹	973	300	298	575	401	2 548	-	-
Driftnetto, Mkr	654	208	201	354	237	1 653	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm ¹	2 026	1 199	1 396	1 288	1 163	1 466	-	-

1. Per balansdagen
2. Ingår ej i summan

Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter per kategori

	Kontor	Industri/Lager	Handel	Övrigt	Summa förvaltningsfastigheter	varav sålda ej frånträdde	köpta ej tillträdde ²
Antal fastigheter, st ¹	95	65	28	10	198	3	-
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	1 048	578	131	82	1 840	-	-
Hyresvärde, Mkr ¹	1 761	512	151	125	2 548	-	-
Driftnetto, Mkr	1 145	320	90	97	1 653	-	-
Hyresintäkt, kr per kvm ¹	1 802	925	1 229	1 541	1 466	-	-

1. Per balansdagen
2. Ingår ej i summan

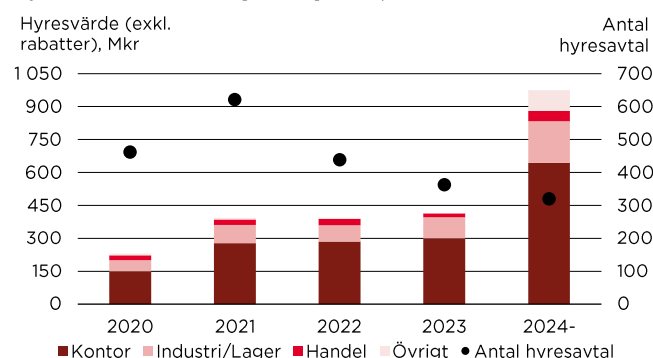
VÅRA KUNDER

I våra 209 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. För närvarande förfaller 10-20 procent av kontraktsporföljen varje år och kan då omförhandlas. Per den 31 mars var den återstående hyreskontraktslängden i genomsnitt 4,2 år (4,0). Kungsledens kontraktsporfölj har också stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlek och branscher, vilket minskar risken för hyresförluster och vakanser.

Hyresavtal förvaltningsfastigheter, förfallostruktur

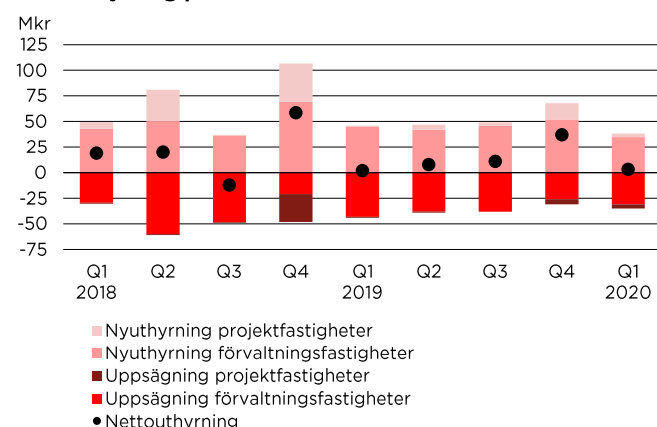


UTHYRNING

Under kvartalet har Kungsleden tecknat hyresavtal till ett hyresvärde om 38 Mkr (46). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 3 Mkr (2).

Av de 70 nytecknade avtalen under kvartalet så är 42 stycken så kallade gröna hyresavtal som innebär en överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

Nettouthyrning per kvartal



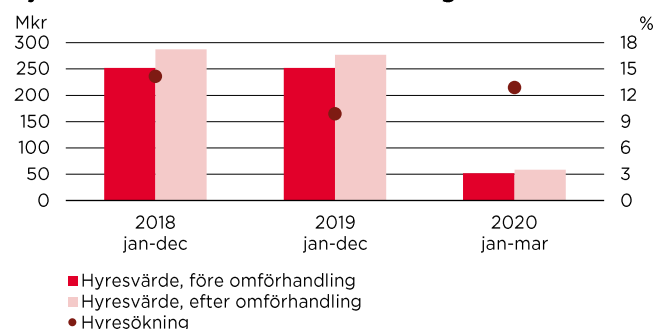
KUNGSLEDENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	263	4,6
Försäkringskassan	53	4,9
Biz Apartments	42	8,3
Västerås Kommun	39	5,1
ICA	39	2,2
Blique	31	20,8
ÅF	28	4,4
Stockholms kommun	27	4,3
Westinghouse Electric Sweden	25	2,8
Tullverket	22	3,5
10 största hyresgäster	568	5,5
Övriga	1 876	3,8
Samtliga avtal	2 444	4,2

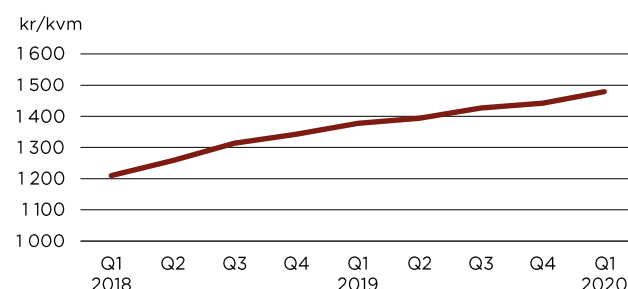
OMFÖRHANDLING OCH SNITTHYRA

Under perioden har 31 avtal till ett hyresvärde om 52 Mkr omförhandlats. Dessa ledde till en ökning av hyresvärdena om i snitt 13 procent (8). Av de 31 avtal som omförhandlats så har 8 lett till en större uthyrd yta. Snitthyran i förvaltningsbeståndet ökade till 1 479 kr per kvm (1 377) vilket motsvarar en ökning med 7 procent jämfört med föregående år.

Hyresvärde före och efter omförhandling



Snitthyra



PROJEKT OCH INVESTERINGAR

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnation av befintligt bestånd är ett viktigt 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 i vissa fall 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 31 mars var sju större investeringsprojekt i genomförandeskede. Dessa har en sammanlagd investeringsvolym om 1 422 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa ombyggda fastigheter uppvisa ett hyresvärde om 219 Mkr på helårsbasis. Flera projekt är redan fullt uthyrda och efterfrågan på kvarvarande lokaler bedöms vara god.

PÅGÅENDE STÖRRE PROJEKT

Eden by Kungsleden i Hyllie i Malmö

Projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt som benämns som en Symbiotic Building – Kungsledens 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 kvm kontor, marken tillträdde under fjärde kvartalet och produktionsstart av byggnaden skedde i januari 2020. Två hyresavtal har tecknats, varav det största är ett sjuårigt avtal med kontorshotellkedjan Quick Office om drygt 3 000 kvm. Quick Office kommer att etablera bland annat coworking-utor, konferensrum, restaurang, café, reception och närservice i byggnaden och tillträder sina lokaler i april 2021. Kungsledens investering i Eden uppskattas till 350 Mkr inklusive markförvärv.

Finnslätten 1 i Västerås

I byggnad 357 på Finnslätten har ett moderniseringsprojekt påbörjats. Byggnaden omfattar 21 000 kvm och anpassas nu till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka serviceutbudet för Finnslätten. 39 procent är uthyrt till bland annat Scandinavian Gene Synthesis AB (SGS DNA) och ABB. ABB kommer under andra kvartalet att flytta sin kontorsverksamhet i byggnaden till nya och moderniserade ytor som integrerats med produktions- och lagerlokaler i byggnad 358. Lokalanpassning till SGA DNA och uthyrning av lokaler till restaurang, skola och service pågår. Den totala investeringsvolymen bedöms till 250 Mkr och projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut.

Investeringsprogram

Mkr	2017	2018	2019	2020 jan-mar	PLAN	
					2020	2021-2023
Utvecklingsprojekt	312	578	598	142	600	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	499	596	799	190	700	2 100
Underhållsinvesteringar	114	126	112	27	100	300
Totala investeringar	925	1 300	1 509	359	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 Kungsleden ¹	Kontor	Malmö	2021	7 900	25	54	86	350	38
Finnslätten 1 – del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	39	135 ²	250 ³	32
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	57	77	1 165	230	76
Rotterdam 1	Kontor	Stockholm	2021	21 300	61	69	1 035	225	74
Karlslund 5:2 – del av ¹	Samhällsfastighet	Östersund	2020	3 300	11	100	190 ²	140	130
Taktippen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	246	136	28
Oxelbergen 1:2 – del av	Kontor	Norrköping	2021	6 000	12	27	55 ²	91 ³	30
Summa				100 500	219		2 913	1 422	408

¹ Nybyggnation

² Bokfört värde på de projekt som avser del av fastighet utgörs av upp- arbetat belopp.

³ Investeringsram – projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut.

Stettin 6 i Stockholm City Öst

I Stettin 6, en kontorsfastighet i Värtahamnen pågår uthyrning, hyresgäst Anpassningar och modernisering av fasader, entréer, innergårdar och utomhusmiljö. Investeringen är beräknad till 230 Mkr. Fastigheten kommer att erbjuda moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. För att stärka utbudet av service i området har ett sjuårigt hyresavtal tecknats med restaurang- och konferenskedjan Eatery avseende 700 kvm. Restaurangen kommer att etableras på entréplan i en av ljusgårdarna med god access från gatan. Statens Musikverk som är ett center för kulturarv och kulturliv inom musik, teater och dans har tecknat ett 12-årigt avtal om cirka 2 900 kvadratmeter. Hyresavtalet motsvarar ett årligt hyresvärde om cirka 12 miljoner kronor och hyresgästen beräknas flytta in i juni 2021.

Rotterdam District 1 i 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 planeras byggas om för att göra bottenvåningen mer välkomnande och öppen för allmänheten. Som ett led i satsning att utveckla konceptet The Rotterdam District till moderna och flexibla kontorsmiljöer har Kungsleden beslutat att flytta sitt huvudkontor till fastigheten. På 1 400 kvm ska ett nytt innovativt showroom skapas som kan inspirera kunder, investerare, medarbetare och besökare. Lokalerna planeras att tillträddas under 2021. Lokaler till Easypark och The Beverage Group är färdigställda och tillträdde. Uthyrning av kvarvarande vakanser pågår. Den beräknade investeringsvolymen för hela projektet är 225 Mkr.

Karlslund 5:2 i Östersund

Projektet omfattar nybyggnation av ett häkte samt lokaler för frivård till Kriminalvården på en sammanlagd yta av drygt 3 300 kvm. I fastigheten Karlslund 5:2 i centrala Östersund sitter redan idag flera myndigheter och organisationer såsom Polisen, Åklagarkammaren, Räddningstjänsten, SOS Alarm, Tullverket, Svenska Kyrkan och Länsstyrelsen. De är alla en del av Trygghetens Hus, en samlokalisering som har till uppgift att bidra med trygghet och service för medborgarna. Hyresgästen har tillträtt lokalerna och beräknas ha den i drift i början av maj. Hyresbeloppet är fastställt utifrån en total projektkostnad om 140 Mkr.

Taktpinnen 1 i Norrköping

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMHI:s lokaler. SMHI har bedrivit sin verksamhet i fastigheten sedan i mitten av 1970-talet och de sitter kvar i fastigheten under projektets genomförande. Den totala investeringen är beräknad till 136 Mkr och förväntas vara genomförd till 2022.

Oxelbergen 1:2 i 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 kvm där Kungsleden för närvarande moderniserar och förädlar en vakant byggnad om cirka 6 000 kvm. Med konceptet "Feel Good Working" vill Kungsleden skapa en attraktiv och hållbar plats som inspirerar människor och uppmuntrar till en aktiv livsstil. Konceptet innebär bland annat att fastigheten kommer att erbjuda smarta lösningar, gemensamma sammanträdesrum, lounge, kaffebar och en inspirerande

utomhusmiljö. Hyresavtal har tecknats med Norrköpings kommun, Fläktgroup, Lundgrens el och One Economy på en sammanlagd yta om cirka 1 500 kvm. Den totala investeringsvolymen bedöms till 91 Mkr och projektet genomförs i takt med att ytorna hyrs ut.

AVSLUTADE PROJEKT

Blåstern 14 i Stockholm City Väst

Projektet är nu färdigställt. Hotelloperatören Blique by Nobis tillträdde sina lokaler under 2019 och Convendum tillträdde sina lokaler fullt ut i slutet av februari. Investeringsbeloppet för båda etapperna bedöms slutligt uppgå till 595 Mkr. Analys samt erfarenhetsåterföring av projektet pågår.

B26, del av Mimer 5 i Västerås City

Byggnaden omfattar totalt 4 700 kvm uthyrningsbar yta samt takterrass och är belägen mitt i kvarteret Mimer 5 i centrala Västerås. Genom ett nytt coworking- och servicekoncept framtaget tillsammans med Aros Congress Center har B26 blivit en ny och spännande samlingspunkt för företag och personer med ett gemensamt intresse för kreativitet och affärer. Ytterligare kontorsytor om 242 kvm har hyrts ut till hyresgästen Schysst Käk med inflyttning den 1 maj. Investeringen bedöms slutligt uppgå till 147 Mkr. Analys samt erfarenhetsåterföring av projektet pågår.

KOMMANDE PROJEKT

I Kista pågår konceptutveckling och uthyrning av A-Place i fastigheten Borgarfjord 5 med cirka 10 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheten blev vakant under tredje kvartalet 2019.

I fastigheten Ribban 5 som ligger centralt placerad i Nyköping planeras en stor investering. Förstudie och uthyrningsarbete pågår av befintliga och kommande vakanser. Planerad byggstart av cirka 10 000 kvm är beräknad till 2022 då planerad verksamhet kräver detaljplaneändring.

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.

Vision Finnslätten – ett samarbetsprojekt med framtida investeringsmöjligheter

Ett samarbetsprojekt kring hur Finnslätten ska fortsätta att utvecklas och växa tillsammans med företagen, Västerås stad och Mälardalens högskola pågår. Målet är att skapa en ny attraktiv stadsdel som ska locka till sig ytterligare innovativa verksamheter och talanger samt forskning och utbildning. Arbetet med att ta fram ett nytt planprogram för Finnslätten tillsammans med Västerås stad är igång och beslut om detta ska fattas under 2020. Därefter kan det nya detaljplanearbetet påbörjas. I samband med planprogrammet har en volymstudie gjorts vilken i ett tidigt skede indikerar att Kungsleden har stora möjligheter att tillskapa ett flertal ytterligare byggrätter inom segmenten kontor, verkstäder/lager, boende och undervisning.

FINANSIERING

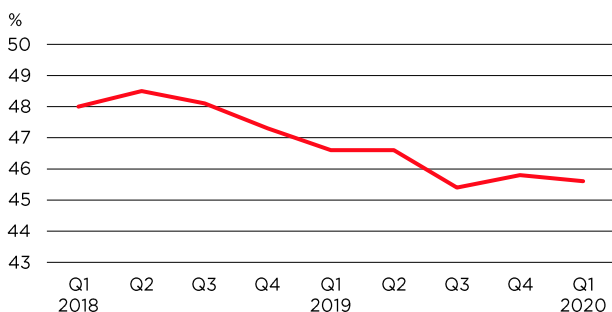
Kungsleden har under flera år arbetat med att bygga upp en god finansiell position med en låg belåningsgrad, en lång kapital- och räntebindning med låg andel kortfristiga låneförfall och ett starkt och stabilt löpande kassaflöde som resulterat i en hög räntetäckningsgrad.

INVESTMENT GRADE RATING

Som en kvittens på Kungsledens starka finansiella ställning höjdes kreditbetyget till Investment Grade (Baa3) med stabila utsikter av Moody's under andra halvåret 2019. Ett Investment Grade betyg indikerar låg sannolikhet för betalningsinställelse och bidrar till ett ökat förtroende hos kreditinvestorer inte minst när finansieringsförutsättningarna i marknaden är svårare än normalt. Trots att aktiviteten i den nordiska kapitalmarknaden varit begränsad under senare delen av mars månad och under början av april så ser vi ett fortsatt intresse från kreditinvestorer med en långsiktig investeringshorisont att låna ut till emittenter med god kreditvärdighet så som Kungsledens.

BELÅNINGSGRAD

Kungsleden har som riktlinje att belåningsgraden inte ska överstiga 50 procent. Under kvartalet har nettoskulden ökat med 194 Mkr och fastighetsvärdet ökat med 602 Mkr. Belåningsgraden sjönk därmed till 45,6 procent jämfört med 45,8 vid årets ingång.



LIKVIDITETSSTÄLLNING OCH UPPLÅNINGSAKTIVITETER UNDER FÖRSTA KVARTALET

Kungsleden har inga obligations- eller banklåneförfall under 2020. Samtidigt har vi kassa och tillgängliga kreditfaciliteter för att kunna hantera samtliga återstående förfall på kapitalmarknaden under hela 2021.

Under kvartalet har utökning av en befintlig kreditfacilitet gjorts om ytterligare 600 Mkr. Totalt finns outnyttjad kreditfacilitet i svenska banker om 1 900 Mkr efter avdrag för utestående certifikat samt en utgående kassabehållning om 489 Mkr. Därutöver finns en checkkredit om 250 Mkr med syfte att hantera tillfälliga betalningsfluktuationer. Faciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.

Kungsleden har under årets första kvartal kunnat fortsätta att dra nytta av intressen från kreditinvestorer genom att emittera ytterligare 300 Mkr i gröna obligationer på en 6-årig löptid. Emissionen gjordes till fördelaktiga räntevillkor. Likviden används till investeringar i enlighet med det gröna ramverket.

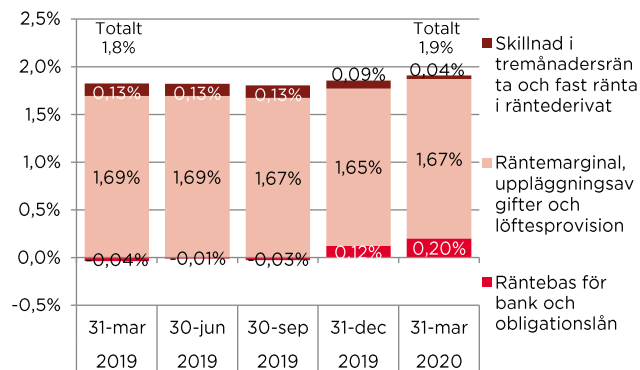
Vid periodens utgång har Kungsleden 7 300 Mkr i utestående obligationer inom ramen om 8 000 Mkr för MTN-programmet. Härav utgör gröna obligationer 4 300 Mkr. Nettoskulden uppgick därmed till 17 730 Mkr.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Finansnetto är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i den underliggande marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välvägd 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 marginalvillkor och omstrukturering av räntebindningen. Trots att Stibor 3 månader stigit kraftigt under årets inledande kvartal är snitträntan oförändrad om 1,9 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 4,3 år (4,5). Under perioden har andelen kortfristig upplåning minskat ytterligare med endast 400 Mkr i certifikat som förfaller under andra kvartalet vilka fullt ut täcks av outnyttjade kreditlöften från bank. Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy. För att dra nytta av fortsatt sjunkande räntor på längre löptider under perioden upptogs ny räntebindning på 5 års löptid med 500 Mkr i nominellt. Ny räntebindning har bidragit till att den genomsnittliga räntebindningstiden endast minskat marginellt sedan årsskiftet och uppgår till 3,6 år (3,7) utan att finansieringskostnaderna påverkats. Låga räntenivåer och förbättrade driftnetton har lett till en ökad räntetäckningsgrad som för kvartalet uppgick till 4,7 jämfört med 4,6 vid årets ingång.

Snittränta



GRÖN FINANSIERING

Totalt har gröna obligationer om 4 300 Mkr emitterats. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i det gröna ramverket. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas.

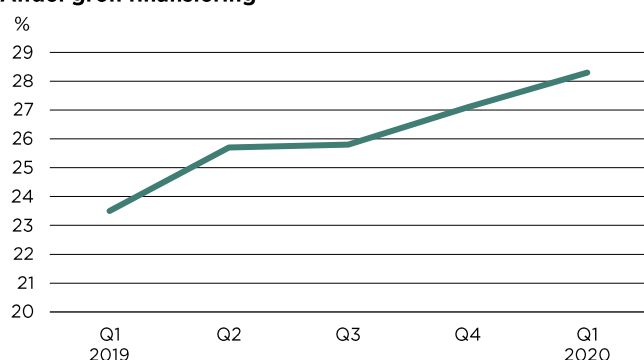
En fastighet som finansieras med likvid enligt det gröna ramverket ska inom certifieringsstandarden LEED eller BREEAM minst uppnå nivå Gold respektive Very Good. Därutöver skall minst 70 procent av tillgängliga poäng vara uppnådda inom kategorin Energi, alternativt inom certifieringsstandarden Miljöbyggnad minst uppnå nivå Silver eller EU Green Building.

Kungsledens gröna ramverk finns tillgängligt på www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/. Där återfinns även brev till investerare i Kungsledens gröna obligationer med återrapportering och redogörelse av hur medel från gröna obligationer använts. En ny investerarrapport avseende 2019 publicerades under mars månad och kan läsas på www.kungsleden.se/globalassets/dokument/kapitalmarknadsprodukter-prospekt-m.m/investerarrapport-2019.pdf

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.

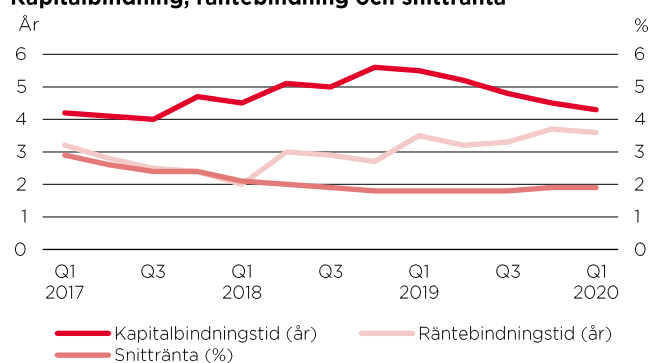
Kungsleden har även upptagit ett grönt banklån om 0,9 miljarder kronor som säkerställs med direkt pant i den LEED Gold certifierade fastigheten Färöarna 3.

Andel grön finansiering

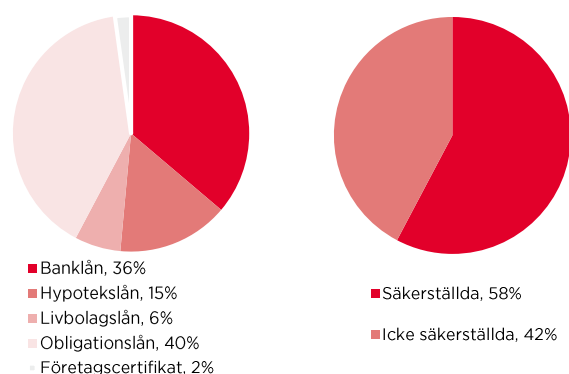


Intresset från investerare att placera i gröna obligationer är fortsatt stort och att emittera gröna obligationer är ett naturligt steg i Kungsledens hållbarhetsarbete. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med grön upplåning. Andelen grön upplåning utgör vid periodens utgång 28 procent (27) av den totala låneportföljen.

Kapitalbindning, räntebindning och snittränta



Låneportfölj samt säkerställda och icke säkerställda skulder 31 mars 2020



Förfallostruktur krediter och räntederivat

Per 31 mars 2020 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forward-startande räntederivat	Snittränta derivat, %
2020	399	-	250	649	-	-	-
2021	-	2 400	-	2 400	-	-	-
2022	-	2 500	-	2 500	2 000	-	0,3
2023	1 671	1 100	2 300 ¹	5 071	-	-	-
2024	2 451	1 000	-	3 451	1 450	-	0,6
2025	2 472	-	-	2 472	1 500	-	0,6
2026	630	300	-	930	-300 ⁴	2 000 ³	1,2
2027	1 594	-	-	1 594	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	3 000 ²	0,7
2029	1 701	-	-	1 701	-	-	-
Summa	10 919	7 300	2 550	20 769	4 650	5 000	-

¹ Varav 400 Mkr avser backup för emitterade certifikat

² Startar i januari 2021

³ Startar i juni och december 2022

⁴ Erhållarswap

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid första kvartalets utgång uppgick till 16,4 miljarder kronor.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 98,40 kronor och vid första kvartalets utgång 75,00 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 2 795 146 aktier vilket motsvarar 1,3 procent av kapitalet.

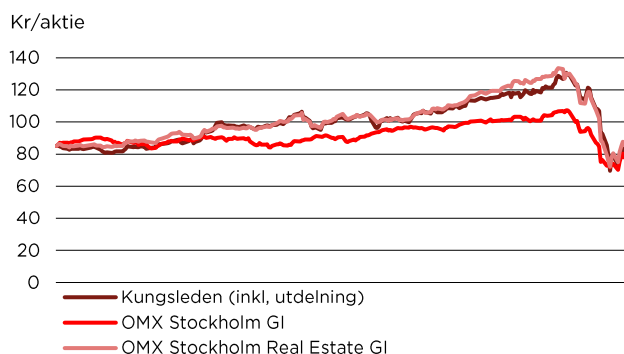
UTDELNING

Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2019 ökade förvaltningsresultatet med 5 procent. Styrelsen har beslutat att dra tillbaka sitt tidigare förslag till årsstämman gällande utdelning om 2,60 kronor per aktie. Kungsleden har en stark finansiell ställning med god tillgång till likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter. Men mot bakgrund av covid-19 och den osäkra ekonomiska utvecklingen i marknaden och vår omvärld, avser styrelsen att avvakta tills konsekvenserna bättre kan överblickas.

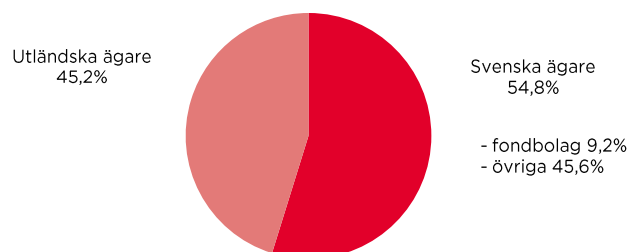
Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2019/2020 apr-mar	2019 jan-dec
Betald utdelning, kr	2,40	2,40
Aktiens totalavkastning, %	4,6	60,3
Aktiens direktavkastning, %	-	-
Förvaltningsresultat, kr	5,63	5,43
Periodens resultat, kr	9,42	10,28
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,54	5,37
	2020-03-31	2019-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	94,48	91,94
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	92,58	90,10
EPRA NDV, kr	81,62	80,07
Eget kapital, kr	81,62	80,07
Börskurs, kr	75,00	98,40

Aktiens totalavkastning, 1 april 2019 – 31 mars 2020



Ägarstruktur per den 31 mars 2020



Aktieägare per den 31 mars 2020

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 637 781	14,5
BlackRock	10 923 681	5,0
APG Asset Management	7 957 592	3,6
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Vanguard	6 640 222	3,0
Norges Bank	5 533 289	2,5
BMO Global Asset Management	5 353 284	2,5
Handelsbanken Fonder	5 000 000	2,3
Rutger Arnhult	3 537 217	1,6
Nordea Fonder	3 132 946	1,4
10 största ägarna	86 466 809	39,6
Utländska aktieägare, övriga	59 144 679	27,1
Svenska aktieägare, övriga	72 791 814	33,3
Totalt	218 403 302	100,0

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
RÖRELSEN			
Förvaltningsresultat	310	267	1 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-3	-14	3
Betald skatt	0	0	-3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	307	254	1 186
Förändringar i rörelsekapital	-10	33	72
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	297	287	1 257
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter	-359	-314	-1 509
Förvärv av fastigheter	-17	-608	-1 080
Försäljning av fastigheter	16	676	724
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-1	-2	-5
Finansiella tillgångar, netto	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-360	-247	-1 870
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning	-131	-120	-513
Amortering av lån	-270	-3 899	-6 602
Upptagna lån	600	3 909	7 609
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199	-110	495
Periodens kassaflöde	136	-71	-118
Likvida medel vid periodens början	353	471	471
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	489	400	353

KASSAFLÖDET OCH BELÅNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde efter förändring av rörelsekapital uppgick för kvartalet till 297 Mkr.

I befintliga fastigheter och projekt har investerats 359 Mkr.

Under kvartalet slutfördes en bytesaffär med Göteborgs kommun där Kungsleden betalade 17 Mkr för förvärvet i transaktionen och erhöll, efter avdrag för transaktionskostnader, en likvid om 16 Mkr för avyttringen i transaktionen.

Utdelning till aktieägarna har erlagts med 131 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2018.

Skulderna har ökat med 330 Mkr. Då medel i kassa och bank ökade med 136 Mkr steg nettoskulden med 194 Mkr.

Som ett resultat av orealiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,8 procent vid årets ingång till 45,6 procent vid periodens utgång.

De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 639 Mkr (1 954) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat och delvis nyttjat kreditlöfte.

Förändring av nettoskuldsättning januari-mars 2020



SEGMENTSINFORMATION

JAN-MAR 2020*

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	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 tillgångar								
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	-332	338
Bokfört värde fastigheter	16 844	4 122	4 248	6 897	4 478	2 322	-	38 912

JAN-MAR 2019*

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	210	67	70	134	90	18	-	589
Fastighetskostnader	-61	-21	-18	-57	-36	-13	-	-205
Driftnetto	149	46	52	77	55	5	-	384
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-28	-28
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-88	-88
Förvaltningsresultat	149	46	52	77	55	5	-117	267
Värdeförändringar tillgångar								
Fastigheter	187	90	23	109	51	36	-7	489
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-91	-91
Resultat före skatt	336	136	75	186	106	41	-215	665
Skatt	-	-	-	-	-	-	-139	-139
Periodens resultat	336	136	75	186	106	41	-354	526
Bokfört värde fastigheter	14 416	3 894	4 041	5 912	4 157	2 999	-	35 418

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

NYCKELTAL

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Direktavkastning, %	4,4	4,4	4,5
Uthyrningsgrad, %	90,9	91,2	91,5
Överskottsgrad, %	67,5	65,5	68,2
<i>Utfall förvaltningsfastigheter</i>			
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,6	4,7	4,8
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,8	92,8	93,2
EPRA Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,2	7,2	6,8
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	68,2	66,8	68,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	68,1	66,1	69,0
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 479	1 377	1 442
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	399	373	392
Finansiella			
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	3,9	4,1
Avkastning på eget kapital, %	12,2	12,6	13,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,3	4,6
Soliditet, %	43,9	44,1	44,0
Belåningsgrad, %	45,6	46,6	45,8
Data per aktie			
Betald utdelning, kr			2,40
Aktiens totalavkastning, %			60,3
Aktiens direktavkastning, %			-
Förvaltningsresultat, kr	1,42	1,22	5,43
Periodens resultat, kr	1,55	2,41	10,28
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	1,41	1,16	5,43
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	1,34	1,17	5,37
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr ²	94,48	84,40	91,94
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr ²	92,58	83,20	90,10
EPRA NDV, kr	81,62	74,60	80,07
Eget kapital, kr	81,62	74,60	80,07
Utestående aktier vid periodens slut	218 403 302	218 403 302	218 403 302
Genomsnittligt antal aktier	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 fr.o.m. 2020, se sid 23 för ytterligare information.

NYCKELTAL PER SEGMENT

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäderna	Projekt-	Summa
						fastigheter	
Antal fastigheter, st	51	41	41	18	47	11	209
Uthyrningsbar yta, tkvm	508	258	223	476	375	157	1 996
Hysesvärde, Mkr	254	76	76	147	102	39	694
Hysesintäkter, Mkr	233	71	72	140	93	24	632
Driftnetto, Mkr	167	52	49	88	59	11	427
Bokfört värde, Mkr	16 844	4 122	4 248	6 897	4 478	2 322	38 912
Uthyrningsgrad, %	91,7	93,8	94,2	94,4	91,3	60,2	90,9
Överskottsgrad, %	71,6	73,8	67,8	62,8	64,0	48,4	67,5
Direktavkastning, %	4,0	5,1	4,6	5,1	5,3	2,0	4,4
Nyuthyrning, Mkr	11	6	3	6	9	3	38
Nettouthyrning, Mkr	-4	4	-3	4	3	-1	3
Investeringar, Mkr	87	49	13	86	52	72	359
Orealiserade värdeförändringar - fastigheter, Mkr	176	17	-12	75	-11	-2	243

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	2020	2019	2018					
Mkr	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Intäkter	638	613	618	604	589	607	594	597
Driftnetto	427	419	424	423	384	412	424	396
Försäljnings- och administrationskostnader	-25	-35	-20	-25	-28	-21	-19	-27
Finansnetto	-92	-87	-94	-86	-88	-87	-89	-93
Förvaltningsresultat	310	296	310	312	267	303	316	276
Resultat från försäljning	-1	0	-2	3	-7	-19	-1	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	243	496	418	352	496	331	302	404
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-121	200	-65	-118	-91	-55	48	-67
Resultat före skatt	432	992	661	549	665	560	666	612
Skatt	-94	-222	-140	-121	-139	-167	-169	-84
Periodens resultat	338	770	521	428	526	393	497	528

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	2020	2019	2018					
Mkr	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	12	12	13	13	12	11	9	9
Fastigheter	38 912	38 310	36 833	36 131	35 418	34 697	34 012	33 692
Tillgångar med nyttjanderätt	815	812	773	774	776	-	-	-
Inventarier	4	4	4	5	5	5	6	6
Andra långfristiga fordringar	2	2	4	4	4	4	12	12
Summa anläggningstillgångar	39 745	39 140	37 628	36 927	36 216	34 718	34 040	33 719
Omsättningstillgångar								
Kortfristiga fordringar	331	237	404	287	302	201	205	49
Derivat	-	-	-	-	-	4	24	-
Kassa och bank	489	353	548	542	400	471	554	643
Summa omsättningstillgångar	820	590	952	829	702	677	784	692
SUMMA TILLGÅNGAR	40 565	39 730	38 579	37 756	36 918	35 394	34 823	34 411
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	17 826	17 488	16 718	16 197	16 293	15 767	15 375	14 877
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 373	9 094	9 114	9 287	9 307	9 204	9 226	9 249
Obligationslån (ej säkerställt)	7 300	7 000	6 600	6 488	5 988	6 082	6 082	5 800
Övrig upplåning	1 545	1 796	1 546	1 596	1 596	1 596	1 596	1 946
Summa räntebärande skulder	18 219	17 889	17 260	17 371	16 891	16 882	16 904	16 995
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	3	3	5	5	5	5	12	12
Uppskjuten skatteskuld	2 581	2 488	2 277	2 139	2 018	1 892	1 721	1 551
Leasingskulder	815	812	773	774	776	-	-	-
Derivat	226	105	305	240	122	34	-	147
Övriga ej räntebärande skulder	894	945	1 242	1 030	813	814	810	828
Summa ej räntebärande skulder	4 520	4 353	4 602	4 188	3 734	2 745	2 543	2 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 565	39 730	38 579	37 756	36 918	35 394	34 823	34 411

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0
Administrationskostnader	-8	-10	-31
Rörelseresultat	-8	-10	-31
Resultat från finansiella poster	-4	-100	241
Resultat före skatt	-12	-110	210
Skatt på periodens resultat	2	23	-5
Periodens resultat	-10	-87	205

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	2 584	3 018	2 572
Fordringar hos koncernföretag	15 670	19 015	15 558
Övriga fordringar	207	233	204
Likvida medel	485	399	350
SUMMA TILLGÅNGAR	18 946	22 665	18 684
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 906	8 147	7 916
Långfristiga skulder	6 978	5 624	7 107
Skulder till koncernföretag	3 086	7 928	2 837
Övriga skulder	976	966	824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 946	22 665	18 684

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 122 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 träder i kraft för redovisningsperioder som inleds 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 NNNNAV. 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. 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.

Stockholm den 23 april 2020

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 23 april 2020 kl 07.00 CET.

Biljana Pehrsson, vd Kungsleden, tel: 08-503 052 04
Magnus Jacobson, ekonomi-/finansdirektör Kungsleden, tel: 08-503 052 62

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

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.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

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.

Intjäningsförmåga

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

EPRA vakansgrad

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

Fastighetskostnad, kr per kvm

Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar yta.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde dividerad med kontrakterad årshyra.

Hyesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyesintäkter kr per kvm samt snitthyra

Hyesintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Hyesvärde

Hyesintäkter 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 yta

Total yta 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.

Avkastning på totalt kapital

Driftnetto, 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 erlagd utdelning (kvartalsvis utbetalning ej beaktat) 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 istället för bokförd, 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 nominell 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 indexuppräknig 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 21.

FINANSIELL KALENDER, KONTAKTUPPGIFTER OCH INBJUDAN TILL PRESENTATION

KALENDARIUM 2020

Årsstämma
23 april

Delårsrapport
jan-jun 2020
8 juli

Delårsrapport
jan-sep 2020
21 oktober

Presentation av delårsrapport

Kungsleden presenterar bokslutet för investerare, kapitalförvaltare, analytiker och media den 23 april 2020 kl 08.45.

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

Telefonnummer till konferensen:
SE: +46 8 519 99 383
UK: +44 333 300 90 31
US: +1 83 352 683 97

Efter presentationen kommer en inspelad version av sändningen tillsammans med presentationen 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

Magnus Jacobson

ekonomi-/finansdirektör
08-503 052 62

Ylva Sarby Westman

vvd, chef fastighetsinvestering
08-503 052 27

KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:

