

KUNGSLEDEN DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2024

kungsleden

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2024

Kungsleden Aktiebolags (publ) delårsrapport för perioden januari-juni 2024 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Kungsleden Aktiebolags (publ) obligations- och låneavtal. Kungsleden Aktiebolag (publ) är sedan den 15 november 2021 ett dotterbolag till Castellum. Per den 30 juni 2024 ägde koncernen 165 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 1,8 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 38 230 Mkr.

DELÅRSPERIODEN I KORTHET

- Totala intäkter minskade under perioden till 1 447 Mkr (1 474). Minskningen förklaras främst av sålda fastigheter samtidigt som indexering bidrar positivt.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2,4 procent till 754 Mkr (736).
- Efter investeringar om 265 Mkr (316), försäljningar om -746 Mkr (-761) samt värdeförändringar om -507 Mkr, (-2 606), vilket motsvarar -1,3 procent, uppgick fastighetsvärdet vid periodens utgång till

38 230 Mkr jämfört med 39 159 Mkr vid årets ingång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FÖRSTA HALVÅRET

- Under första halvåret 2024 har Kungsleden frånträtt fastigheterna Nyköping Ribban 5, Norrköping Fotogenen 4, Norrköping Sågen 7, Partille Lexby 2:29, Tyresö Järnet 6, Mölndal Våmmedal 2:110 och Nyköping Asken 17.

Nyckeltal	2024	2023	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	38 230	42 546	38 230	42 546	39 159
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,9	4,7	4,9	4,7	5,0
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	90,5	91,9	90,5	91,9	91,4
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	65,2	71,0	69,3	71,2	68,4
Avkastning på eget kapital, %	1,0	-6,9	1,4	4,3	-17,2
Belåningsgrad fastighet %	48	41	48	41	41
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	3,9	5,7	4,1	4,4

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec
Intäkter					
Hysesintäkter	1 447	1 474	711	741	2 907
Övriga intäkter	—	—	—	—	2
Totala intäkter	1447	1 474	711	741	2 909
Fastighetskostnader					
Drift	-287	-314	-126	-140	-572
Underhåll	-39	-40	-18	-17	-89
Fastighetsskatt	-82	-85	-41	-43	-167
Fastighetsadministration	-102	-45	-34	-20	-106
Totala fastighetskostnader	-510	-484	-219	-220	-934
DRIFTNETTO	937	990	492	521	1 975
Försäljnings- och administrationskostnader	-1	-3	0	-2	-7
Finansiella intäkter och kostnader	-166	-233	-85	-123	-400
Tomträttsavgälder	-16	-18	-6	-3	-47
Finansnetto	-182	-251	-91	-126	-447
FÖRVALTNINGSRESULTAT	754	736	401	393	1 521
Värdetförändringar					
Fastigheter	-507	-2 606	-216	-387	-5 736
Räntederivat	-124	-45	-115	57	-461
Totala värdetförändringar	-631	-2 651	-331	-330	-6 197
RESULTAT FÖRE SKATT	123	-1 915	70	63	-4 676
Skatt	-26	443	-2	171	952
PERIODENS RESULTAT	97	-1 472	68	234	-3 724

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec
Periodens resultat	97	-1 472	68	234	-3 724
<i>Övrigt totalresultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	—	—	—	—	—
PERIODENS TOTALRESULTAT	97	-1 472	68	234	-3 724

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR FÖRSTA HALVÅRET 2024

Förvaltningsresultatet för första halvåret 2024 har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 18 Mkr och uppgick till 754 Mkr (736). Halvårets resultat uppgick till 97 Mkr jämfört med -1 472 Mkr för motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras i huvudsak av minskning av negativa värdetförändringar på fastigheter.

RESULTATANALYS JANUARI-JUNI 2024

INTÄKTER

Under perioden minskade de totala intäkterna med 27 Mkr till 1 447 Mkr (1 474). Genomförda fastighetsförsäljningar innebär lägre intäkter om 67 Mkr samtidigt som indexering bidrar positivt. I det jämförbara beståndet ökade hyresintäkterna med 30 Mkr och förklaras främst av indexering.

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Region Stockholm	580	579
Region Väst	167	193
Region Mitt	89	90
Region Mälardalen	343	340
Region Öresund	162	168
Projektfastigheter	106	104
Totala hyresintäkter	1 447	1 474
Övriga intäkter	—	—
Totala intäkter	1 447	1 474

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvadratmeter fortsatte att öka under det första halvåret av 2024 och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 866 kr/kvm, en ökning om 7 procent mot föregående period. Ökningen är främst ett resultat av indexering.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	1 317	1 288
Projektfastigheter	106	94
Sålda fastigheter	24	91
Totala hyresintäkter	1 447	1 474

GENOMSNITTLIG HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr/kvm	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Kontor	2 127	2 148
Industri/Lager	1 063	1 054
Handel	1 436	1 404
Genomsnitt	1 866	1 742

FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 26 Mkr till 510 Mkr (484). I jämförbart bestånd uppgick summan till 365 mkr och är i linje med samma period föregående år.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Jämförbart bestånd (förvaltningsfastigheter)	365	368
Projektfastigheter	31	36
Sålda fastigheter	12	35
Fastighetsadministration	102	45
Totala fastighetskostnader	510	484

FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-JUN 2024

Kr/kvm	Industri/			Totalt
	Kontor	Lager	Handel	
Drift	354	224	209	319
Underhåll	48	27	42	48
Fastighetsskatt	114	23	95	94
Direkta fastighetskostnader	516	274	346	456
Fastighets- administration	—	—	—	119
Summa inkl. fast.admin	516	274	346	575
<i>Fastighetskostnader jan-jun 2023</i>	<i>539</i>	<i>355</i>	<i>319</i>	<i>489</i>

DRIFTNETTO

Driftnettot minskade med 53 Mkr till 937 Mkr (990) under det första halvåret. I det jämförbara beståndet uppvisades ett ökat driftnetto om 33 Mkr vilket främst förklaras av indexering.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 1 Mkr (3).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -182 Mkr (-251). Under det första halvåret har räntekostnader hänförliga till projekt om 3 Mkr (4) aktiverats.

Mkr	2024	2023	2024	2023
	jan- jun	jan- jun	apr- jun	apr- jun
Räntekostnader	-162	-219	-85	-106
Övriga finansiella kostnader	-7	-18	-2	-18
Aktiverade låneutgifter	3	4	2	1
Tomträttsavgälder	-16	-18	-6	-3
Finansnetto	-182	-251	-91	-126

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringen i fastighetsportföljen uppgick till -507 Mkr (-2 606), vilket motsvarar -1,3 procent.

Värdenedgången förklaras främst av lägre bedömda driftnetton. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,8 procent, att jämföra med 5,8 procent vid periodens ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till -59 Mkr (-25).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Mkr	2024	2023
	jan-jun	jan-jun
Förändrade avkastningskrav	-130	-1 668
Förändrade driftnetton	-338	-754
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	20	-160
Totalt	-448	-2 581

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING JAN-JUN 2024

Mkr	Bokfört värde, Mkr	Antal
Fastigheter vid periodens ingång	39 159	172
Investeringar	265	
Frånträdade avyttringar	-746	-7
Orealiserade värdeförändringar	-448	
Fastigheter vid periodens utgång	38 230	165

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Under första halvåret 2024 har Kungsleden frånträtt fastigheterna Nyköping Ribban 5, Norrköping Fotogenen 4, Norrköping Sågen 7, Partille Lexby 2:29, Tyresö Järnet 6, Mölndal Vämmedal 2:110 och Nyköping Asken 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -124 Mkr (-45).

SKATT

Total skatt för det första halvåret uppgick till -26 Mkr (443) varav -73 Mkr (0) avser aktuell skatt.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	3	7	5
Fastigheter	38 230	42 546	39 159
Derivat	433	974	493
Tillgångar med nyttjanderätt	751	692	720
Inventarier	4	1	5
Långfristiga fordringar på koncernföretag	3 609	—	—
Andra långfristiga fordringar	49	2	2
Summa anläggningstillgångar	43 079	44 222	40 384
Omsättningstillgångar			
Derivat	—	—	64
Fordringar på koncernföretag	1	554	5
Kortfristiga fordringar	302	475	284
Kassa och bank	63	250	526
Summa omsättningstillgångar	366	1 279	879
SUMMA TILLGÅNGAR	43 445	45 501	41 263
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19 873	22 028	19 776
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 208	7 529	7 163
Övriga räntebärande skulder	4 541	4 442	3 356
Skulder till koncernföretag	9 755	4 289	4 533
Skulder avseende nyttjanderätter	751	692	720
Uppskjuten skatteskuld	3 301	3 866	3 360
Avsättningar	2	2	3
Summa långfristiga skulder	22 558	20 820	19 135
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	1 483	1 344
Övriga skulder	983	1 170	1 008
Summa kortfristiga skulder	1 014	2 653	2 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 445	45 501	41 263

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	19 776	23 500	23 500
Erhållet koncernbidrag från moderbolag	—	—	—
Periodens totalresultat	97	-1 472	-3 724
Eget kapital vid periodens utgång	19 873	22 028	19 776

FINANSIERING

UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Under det första halvåret 2024 har obligationslån om 1 087 Mkr återbetalats. Kungsleden har vid periodens utgång 2 423 Mkr i utestående obligationer under sitt MTN-program med en ram om 15 Mdkr. Kungsleden har vid utgången av det andra kvartalet checkkrediter om 250 Mkr. Som effekt av samgåendet med Castellum har Kungsleden lån till Castellumkoncernen om 9 786 Mkr.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

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

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	18 535	13 688	16 396
Utestående obligationer, Mkr	2 423	3 510	3 510
Bankkrediter m.m, Mkr	6 326	10 158	7 207
Övrig upplåning, Mkr	9 786	0	5 679
Likvida medel, Mkr	63	250	526
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	250	3 150	3 150
Belåningsgrad fastighet %	48	41	41
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	3,9	4,4
Marknadsvärde fordran räntederivat, Mkr	433	974	557

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec
RÖRELSEN					
Förvaltningsresultat	754	736	401	393	1 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-1	3	2	-9
Betald skatt	—	85	—	-42	5
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	750	820	404	353	1 517
Förändringar i rörelsekapital	-104	187	7	58	898
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	646	1 007	411	411	2 415
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i befintliga fastigheter	-262	-316	-164	-170	-788
Försäljning av fastigheter	—	91	—	84	120
Försäljning av fastigheter via bolag	670	645	518	380	1 304
Kassaflöde från investeringsverksamheten	408	420	354	294	636
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Amortering av lån	-3 919	-1 405	-1 237	-492	-9 376
Upptagna lån	6 058	215	4 161	115	6 838
Långfristiga fordringar	-3 656	—	-3 656	—	—
Derivat	—	-128	—	-128	-128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 517	-1 318	-732	-505	-2 666
Periodens kassaflöde	-463	109	33	200	385
Likvida medel vid periodens början	526	141	30	50	141
Likvida medel vid periodens slut	63	250	63	250	526

PERIODENS KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. I kassaflödesanalysen är förvärv och försäljningar av fastigheter uppdelat beroende på om det är en fastighetstransaktion eller en bolagstransaktion. Denna omklassificering har i mindre mån även påverkat andra poster i kassaflödet. Jämförelseperioder har omräknats. Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 646 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har -262 Mkr investerats. Under perioden har 7 fastigheter

frånträtts och avyttrats vilket har gett en positiv likviditetseffekt om totalt 670 mkr, samtliga genom bolagsförsäljningar.

SEGMENTSINFORMATION¹

JAN-JUN 2024¹

Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projektfastigheter	Koncern-gemensamt	Totalt
Intäkter	579	168	89	343	162	106	—	1 447
Fastighetskostnader	-181	-66	-29	-135	-56	-38	-5	-510
Driftnetto	398	102	60	208	106	68	-5	937
Försäljnings- och administrationskostnader	—	—	—	—	—	—	-1	-1
Finansnetto	—	—	—	—	—	—	-182	-182
Förvaltningsresultat	398	102	60	208	106	68	-188	754
Värdeförändringar								
Fastigheter	-161	-99	-37	-126	-84	—	—	-507
Räntederivat	—	—	—	—	—	—	-124	-124
Resultat före skatt	237	3	23	82	22	68	-312	123
Förvaltningsfastigheter	18 797	4 745	2 377	7 833	4 478	—	—	38 230

JAN-JUN 2023¹

Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projektfastigheter	Koncern-gemensamt	Totalt
Intäkter	578	194	90	339	168	105	—	1 474
Fastighetskostnader	-157	-70	-26	-135	-54	-42	—	-484
Driftnetto	421	124	64	204	114	63	—	990
Försäljnings- och administrationskostnader	—	—	—	—	—	—	-3	-3
Finansnetto	—	—	—	—	—	—	-251	-251
Förvaltningsresultat	421	124	64	204	114	63	-254	736
Värdeförändringar								
Fastigheter	-1 208	-265	-81	-255	-340	-457	—	-2 606
Räntederivat	—	—	—	—	—	—	-45	-45
Resultat före skatt	-787	-141	-17	-51	-226	-394	-299	-1 915
Förvaltningsfastigheter	19 050	5 123	2 668	8 152	4 833	2 720	—	42 546

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

NYCKELTAL

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	4,8	4,5	5,2	4,9	4,7
Uthyrningsgrad, %	87,7	90,6	87,7	90,6	90,3
Överskottsgrad, %	64,8	67,2	70,5	70,3	67,9
Utfall förvaltningsfastigheter					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,9	4,7	4,9	4,7	5,0
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	90,5	91,9	90,5	91,9	91,4
Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	9,5	8,1	9,5	8,1	8,6
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	65,2	71,0	69,3	71,2	68,4
Hysesintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 866	1 742	1 866	1 742	1 781
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	575	464	575	464	505
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	4,2	2,0	4,4	4,4
Avkastning på eget kapital, %	1,0	-6,9	1,4	4,3	-17,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	3,9	5,7	4,1	4,4
Soliditet, %	45,7	48,4	45,7	48,4	47,9
Belåningsgrad fastighet %	48	41	48	41	41

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

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec
Koncerninterna intäkter	115	59	36	24	109
Administrationskostnader	-114	-50	-34	-24	-108
Rörelseresultat	1	9	2	0	1
Resultat från finansiella poster	630	337	452	-179	112
Resultat före skatt	631	346	454	-179	113
Skatt på periodens resultat	—	-3	—	-24	-181
Periodens resultat	631	343	454	-203	-68

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR FÖRSTA HALVÅRET 2024

Rörelseresultatet för första halvåret 2024 har jämfört med föregående år minskat med 8 Mkr och uppgick till 1 Mkr (9). Halvårets resultat uppgick 631 Mkr jämfört med 343 Mkr för motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras i huvudsak av utdelningar från dotterföretag.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	4 097	4 066	3 597
Fordringar hos koncernföretag	17 104	17 599	16 555
Övriga fordringar	53	124	56
Likvida medel	50	248	512
SUMMA TILLGÅNGAR	21 304	22 037	20 720
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 449	11 229	10 818
Långfristiga räntebärande skulder	1 481	3 510	2 210
Skulder till koncernföretag	7 431	7 291	6 385
Kortfristiga räntebärande skulder	942	—	1 300
Övriga skulder	1	7	7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 304	22 037	20 720

ÖVRIG INFORMATION

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2023 på sidorna 5–8.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsledens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). 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. Klassificering sker i nivå 2.

Stockholm den 16 juli 2024

Sebastian Schlasberg
Styrelseordförande

Malin Löveborg
Styrelseledamot

Jens Andersson
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Jens Andersson, vd Kungsleden, tel: 08-602 33 03

DEFINITIONER

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativ 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).

AVKASTNING EGET KAPITAL

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

AVKASTNING TOTALT KAPITAL

Resultat före skatt med återläggning av räntenetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHET

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde.

DIREKTAVKASTNING

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Under året redovisade hyresintäkter exkl. rabatter samt förvärvade/färdigställda fastigheter uppräknade såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året. Sålda fastigheter, projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt med återläggning av förvärvskostnader, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt Kungsledens andel av intresseföretags resultat exkl. förvaltningsresultat.

HYRESVÄRDE

Hyres- och serviceintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

KONTRAKTSVÄRDE

Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Kungsledens hyresavtal.

NETTOUTHYRNING

Hyres- och serviceintäkter för under året tecknade hyresavtal för hela fastighetsbeståndet, reducerat med hyresintäkter för under året uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

UTHYRNINGSGRAD

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av hyres- och serviceintäkter

FINANSIELL KALENDER

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

19 februari 2025

Rapporten finns också tillgänglig på:

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

.....

KONTAKT

HUVUDKONTOR

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

KUNGSLEDEN AB (PUBL)

Org. nr. 556545-1217
Säte Stockholm

JENS ANDERSSON

VD
08-602 33 03

KUNGSLEDEN.SE

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

Följ oss även på:



kungsleden