20240603071605

Kungsleden AB (publ)

Organisationsnummer: 556545–1217

Årsredovisning och koncernredovisning 2023

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna

årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Kungsleden AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 31 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 31 maj 2024

Jens Andersson, vd och styrelseledamot

20240605076606

KUNGSLEDEN
ÅRSREDOVISNING 2023

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.

Josefin Rosenhall

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075607

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsleden Aktiebolag (publ) ("Kungsleden") org. nr. 556545–1217, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 31 maj 2024. Årsredovisningen och koncernredovisningen ingår på sidorna 2 till 43 med undantag för sidorna 10-11.

VERKSAMHETEN

Kungsleden Aktiebolag (publ) är ett dotterföretag till Castellum Aktiebolag. Per den 31 december 2023 ägde Kungsleden 172 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 1,8 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 39 159 Mkr. Grunden i företagets verksamhet är att långsiktigt äga, aktivt förvalta samt förädla och utveckla kommersiella fastigheter i fem prioriterade tillväxtmarknader, Stockholm, Väst, Mitt, Mälardalen och Öresund.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till -3 724 Mkr (-143).

TOTALA INTÄKTER

Under perioden ökade de totala intäkterna med 136 Mkr till 2 909 Mkr (2 773). Hyresintäkterna ökade med 146 Mkr. I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 206 Mkr och förklaras av nyuthyrning, framgångsrik omförhandling och indexering. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 91,4 procent (92,8).

FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 14 Mkr till 934 Mkr (920). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick ökningen till 67 Mkr, vilket främst härleds till ökade mediakostnader.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 122 Mkr till 1 975 Mkr (1 853) under året. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 139 Mkr. Efter justering av lösen av hyresavtal uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 7,9 procent.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 7 Mkr (6).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -447 Mkr (-427) där ökningen förklaras av ökade räntekostnader som ett resultat av räntehöjningar. Under året har räntekostnader hänförliga till projekt om 6 Mkr (17) aktiverats.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 521 Mkr (1 420) vilket motsvarar en ökning om 7 procent (7).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Den orealiserade värdeförändringen i fastighetsportföljen uppgick till -5 671 Mkr (-2 424), vilket motsvarar -14 procent. Värdenedgången förklaras främst av förändrade avkastningskrav men även av förändrade driftnetton. Vid årets utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,81 procent, att jämföra med 5,10 procent vid årets ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till -65 Mkr (-5).

Räntederivat

Räntor på längre löptider har under perioden sjunkit vilket har medfört att värdeförändringen på finansiella instrument var negativ om -461 Mkr (835). Under året har Kungsleden stängt derivatavtal med realiserade värdeförändringar om -128 Mkr.

SKATT

Total skatt för helåret uppgick till 952 Mkr (32) varav 4 Mkr (0) avser aktuell skatt.

KASSAFLÖDE

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 2 415 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 782 Mkr investerats. Under året har 33 fastigheter frånträtts och avyttrats vilket har gett en positiv likviditetseffekt om totalt 1 424 Mkr, varav 120 Mkr har skett genom fastighetsförsäljningar och 1 304 Mkr genom bolagsförsäljningar. Någon utdelning till aktieägarna har inte erlagts. Nettoskulden per 31 december 2023 uppgick till 15 870 Mkr. Detta efter att skulderna minskat med 2 538 Mkr och medel i kassa och bank ökat med 385 Mkr.

FASTIGHETER

Per 31 december 2023 har Kungsledens fastighetsbestånd värderats till 39 159 Mkr (45 572). Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika händelser som nya eller förnyade hyreskontrakt, avflyttningar samt investeringar likväl som de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra, direktavkastningskrav och vakansförväntan. Även investeringar i befintliga fastigheter, förvärv och försäljningar av fastigheter har påverkat marknadsvärdet. Direktavkastningskraven är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens avkastningskrav på jämförbara fastigheter.

FASTIGHETSPROJEKT

Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnad 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 genomsnittshyror och tillskapande av uthyrningsbar area. Per den 31 december 2023 uppgick årets investeringar till 788 Mkr (1 288).

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2023 har Kungsleden frånträtt fastigheterna Halmstad Eketånga 24:56, Halmstad Eketånga 3:204, Alingsås Plommonet 12, Uddevalla Ran 20, Västerås Direktören 8, Kävlinge Löddeköpinge 14:54, Malmö Spindeln 9, Malmö Kloren 1, Botkyrka Tunaberg 4, Haninge Täckeråker 2:227, Täby Räknesticken 2, Täby Måttbandet 8, Järfälla Veddesta 2:37, Göteborg Arendal 764:385, Malmö Rektangeln 9, Malmö Noshjulet 3, Malmö Påskbuketten 5, Malmö Påskbuketten 6, Malmö Påskbuketten 8, Malmö Påskbuketten 9, Malmö Påskbuketten 10, Haninge Täckeråker 2:273, Malmö Flygledaren 1, Malmö Flygstolen 1, Linköping Idémannen 1, Linköping Idéflödet 1, Uddevalla Barken 6, Uddevalla Varvet 3, Uddevalla Thorild 12, Västerås Effekten 4, Nyköping Gumsbacken 12, Nyköping Gumsbacken 15, Malmö Flygbasen 4 samt Malmö Flygbasen 7.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 11 863 Mkr (15 076). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,4) och räntetäckningsgraden den senaste 12-månaders perioden var fortsatt hög om 4,4 gånger (4,3). Förändring i swapportföljens marknadsvärde redovisas som orealiserad värdeförändring på finansiella instrument. Avstämning av aktuellt marknadsvärde på ingångna räntederivat sker löpande med motparten och verifieras mot en teoretisk värdering baserad på aktuella marknadsräntor. Värdet på samtliga derivat uppgick till 557 Mkr (891) vid årets utgång.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 3 360 Mkr (4 310) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter (3 395 Mkr i skuld) och underskottsavdrag (151 Mkr i tillgång). Uppskjuten skatt redovisas på hela den temporära skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt restvärde förutom övervärden i samband med tillgångsförvärv. Redovisning sker till den gällande skattesatsen 20,6 procent. Årets förändring av uppskjuten skatt är främst hänförlig till skattemässiga avskrivningar/avdrag för fastigheter, kostnad för resterande resultats nyttjande av skattemässigt underskott samt uppskjuten skatt på värdeförändringar.

EGET KAPITAL

Sedan årsskiftet har det egna kapitalet minskat från 23 500 Mkr till 19 776 Mkr vilket är hänförligt till årets resultat. Soliditeten var 47,9 procent (48,6) och belåningsgraden uppgick till 41 procent (41) vid årets utgång. Vid årsstämman 2020 beslutades att ge styrelsen mandat att återköpa aktier till ett värde om 300 Mkr. Syftet med återköpsprogrammet var att optimera bolagets kapitalstruktur och

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075608

därmed skapa ökat aktieägarvärde. De återköpta aktierna var tänkta att användas för att finansiera framtida förvärv av fastigheter. Styrelsen har ej återköpt några aktier under 2023 men har per 31 december 2023 3 361 006 aktier i eget förvar, vilket motsvarar 1,5 procent av bolagets totala antal aktier. Se ytterligare information om bolagets aktiekapital i not 15 på sidan 30.

HÅLLBARHET

Kungsleden Aktiebolag är ett dotterföretag till Castellum Aktiebolag (org.nr. 556475-5550) och omfattas därför av Castellumkoncernens hållbarhetsrapport i enlighet med ÅRL 6 kap 10§ 2 st.

MEDARBETARE

Medelantalet anställda under året uppgick till 0 personer (83). Andelen kvinnor var vid årsskiftet 0 procent (35).

RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsleden utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Identifierade väsentliga risker i verksamheten är omvärldsrelaterade risker, risker relaterade till fastighetsutveckling, hållbarhetsrisker, finansiella risker, IT-risker samt förändringar i skatteregelverk. Våra risker och vår riskhantering framgår på sidorna 5–8.

MODERFÖRETAG

Moderföretag är Kungsleden Aktiebolag (publ). Moderföretagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterföretagen. Resultat före skatt uppgick till 113 Mkr (432). Det lägre resultatet är huvudsakligen hänförligt till nedskrivningar av aktier i dotterföretag. De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår under året till 141 Mkr (-88). Moderföretagets tillgångar uppgick till 20 720 Mkr (20 747). Soliditeten uppgick till 52 procent (52).

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr	
Balanserade vinstmedel	7 661 485 494
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	-67 758 244
Totalt	**10 727 274 415**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Balanseras i ny räkning	10 727 274 415
Totalt	**10 727 274 415**

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Kungsleden Aktiebolag (publ), ("Kungsleden"), är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Kungsleden tillämpar svenska lagar och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning och har upprättat bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap 6§ och 7§.

Bolagsordning
Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget skall äga och förvalta andelar i bolag med verksamhet inom fastighetsområdet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagets bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Aktier och aktieägande
Per den 31 december 2023 omfattades det registrerade aktiekapitalet 218 403 302 aktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 0,42 kr per aktie. Vid årsskiftet 2023-12-31 innehades 3 361 006 återköpta egna aktier.

Årsstämma 2023
Årsstämma för verksamhetsåret 2022 ägde rum den 30 juni 2023.

Stämman beslutade att fastställa resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2022.

- Stämman beslutade att inte lämna utdelning till aktieägarna och att till årsstämmans förfogande medel överförs i ny räkning.
- Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktörerna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.
- Stämman beslutade att antalet styrelseledamöter ska uppgå till tre ledamöter.
- Till styrelseledamöter omvaldes, Jens Andersson, Malin Löveborg och Sebastian Schlasberg. Vidare omvaldes Sebastian Schlasberg till styrelsens ordförande.
- Stämman beslutade att inget arvode ska utgå till styrelsen för tiden till slutet av nästa årsstämma. Stämman beslutade att arvode till revisorn ska utgå med belopp enligt löpande godkänd räkning.
- Stämman beslutade att välja Deloitte AB som ny revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Deloitte AB kommer att utse den auktoriserade revisorn Harald Jagner till huvudansvarig revisor.

Extra bolagsstämma 2023
Med anledning av styrelseförändringar hölls en extra bolagsstämma 10 februari 2023. Stämman utsåg Sebastian Schlasberg och Malin Löveborg till nya styrelseledamöter. Jens Andersson omvaldes som styrelseledamot. Sebastian Schlasberg är styrelsens ordförande. Jens Andersson kvarstår som vd för Kungsleden. Protokoll från den extra bolagsstämman finns att tillgå på https://www.castellum.se/investerare/kungsleden/.

Styrelse och verkställande direktör
Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta stämmovalda ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen i Kungsleden består av tre stämmovalda ledamöter: Sebastian Schlasberg (ordförande), Jens Andersson och Malin Löveborg. Jens Andersson är vd för Kungsleden. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömnings-skyldigheter som följer av lag.

Externa revisorer
Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. De externa revisorerna granskar styrelsens och vd:ns förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. Deloitte AB valdes vid årsstämman 2023 till revisorer för moderföretaget för tiden till och med årsstämman 2024. Auktoriserade revisorn Harald Jagner är huvudansvarig revisor. Arvode utgår enligt godkänd räkning.

Internkontroll och riskhantering
Internkontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras. Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad. Kungsledens interna kontroll vilar på den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen. En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075609

tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget löper i sin finansiella rapportering.

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Den interna kontrollen bedöms vara god och ändamålsenlig för en organisation av Kungsledens storlek. Kungsledens styrelse har bedömt att bolaget för närvarande inte är i behov av någon internrevisionsfunktion.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076 10

RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsleden arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera samt aktivt övervaka finansiella risker och operativa risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker utifrån noggranna analyser och beslutsunderlag med syfte att begränsa konsekvenser.

RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsleden definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka bolagets förmåga att uppnå sitt mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. För att kunna uppskatta effekten av identifierade risker sker en intern riskgradering där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikheten för att risken inträffar. Processen för riskbedömning avgör om risken bör bevakas extra, åtgärder vidtas eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning. Kungsleden gör årligen en riskkartläggning där bolagets alla risker bedöms utifrån sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling. En vägning av sannolikhet och påverkan blir sedan vår riskbedömning. Riskerna analyseras på kort och medellång sikt för en period om upp till 10 år. För att underlätta riskhanteringen har Kungsleden valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- Omvärldsrisker – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser samt risker kopplat till lagar och regler.
- Operationella risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Kungsledens fastigheter.
- Finansiella risker – risker hänförliga till Kungsledens finansiering.
- Hållbarhetsrisker – risker förknippade med miljö, klimat, socialt ansvar samt människor i och omkring bolagets fastigheter.

RISKBESKRIVNING			HANTERING
Omvärldsrisker			
	Makroekonomiska faktorer	En konjunkturnedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering kan resultera i minskad efterfrågan på kontors-, logistik- och lagerlokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakansgrad och högre finansieringskostnader.	Kungsleden bevakar via Castellumkoncernen kontinuerligt utvecklingen i bolagets omvärld där den makroekonomiska potentiella påverkan, på såväl kunderbjudande som finansiell ställning bedöms. En stark balansräkning med en väl sammansatt finansieringsstruktur motverkar räntekostnads- och refinansieringsrisker. På den operativa sidan består hyresgästportföljen av en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader vilket reducerar risk för betydande hyresbortfall och vakanser. Omvärldsbevakning sker kontinuerligt där trender i marknaden följs och anpassningar genomförs kontinuerligt för att anpassa bolagets erbjudanden till kundernas behov och efterfrågan samt för att vara en konkurrenskraftig aktör inom fastighetsbranschen.
	Kriser	Med kris avses en svårhanterlig händelse utanför Kungsledens kontroll som allvarligt påverkar eller sätter verksamheten ur spel, orsakar fara för liv eller hälsa, egendoms- eller miljöskada eller skada för Kungsledens förtroende och rykte. I händelse av kris råder det även risk för att försäkringsskyddet inte räcker till eller är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller.	På Kungsleden är det grundläggande att samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade för att minimera risken för stora ekonomiska konsekvenser orsakade av oförutsebara egendomsskador. Vidare samarbetar Kungsledens moderkoncern Castellum med ett brett nätverk av kontakter och branschorganisationer för att erhålla en bredare omvärldsbevakning. Inom Castellumkoncernen finns det interna krisledningsgrupper och krisplaner, dels i varje region, dels på koncernnivå, som aktiveras vid behov. Det är krisledningsgrupperna som leder arbetet när en kris uppstår. I krisplanen finns det bland annat eskaleringskriterier för när den koncernövergripande krisplanen ska aktiveras. Krisplanen inkluderar även ett avsnitt om kriskommunikation med tydlig ansvarsfördelning och checklistor.
	Regelefterlevnad	Oförmåga att efterleva lagar eller regler kan medföra att Kungsleden får oförutsedda kostnader, skatter och sanktioner. Vidare kan det resultera i förlorat anseende hos hyresgäster.	Kungsleden arbetar med omvärldsbevakningar för att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar. Castellumkoncernen där Kungsleden ingår har även anställda inom olika specialistområden som exempelvis hållbarhetsansvariga, skattespecialister och bolagsjurister för att kunna hantera frågor med olika komplexitet och omfattning. Det genomförs årliga interna revisioner utifrån bland annat tillämplig miljölagstiftning och skattelagstiftning. Därutöver arbetar Castellumkoncernen med externa parter för att säkerställa kvaliteten inom verksamheten och minska risker för överträdelser

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075613

			av regelverk. Castellumkoncernen och Kungsleden har även utsett ett externt dataskyddsombud.
	Affärsetik, anseende och varumärke	Oegentligheter, ageranden som inte är affärsetiska eller tvister kan leda till skada av bolagets varumärke som i sin tur kan leda till ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	Kungsleden har via Castellumkoncernen centrala funktioner i flera led som arbetar strukturerat med hjälp av en intern kontrollfunktion och extern kvalitetssäkring av de externa rapporterna. Vid misstanke om oegentligheter kan vem som helst rapportera detta på Castellums webbplats genom visselblåsartjänsten som hanteras av extern part för att trygga anonymitet. Rapporteringar som kommer in hanteras omgående av Castellumkoncernens chefsjurist, Head of People & Culture samt ordförande i revisionsutskottet. Castellumkoncernen arbetar även med att säkerställa att anställda och externa följer tillämpliga policyer.
	IT- och informationssäkerhet	Bristande IT-säkerhet genom exempelvis dataintrång och /eller ransomewareattacker kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information. Det finns även risk för bedrägeriförsök, så som nätfiske och bluffakturor. Bristande informationssäkerhet kan även leda till personuppgiftsincident.	Kungsleden arbetar aktivt med IT-säkerhet och har genom Castellumkoncernen både löpande och årliga kontroller som minimerar risker kopplat till IT-säkerhet. De årliga kontrollerna omfattar även ingångna partneravtal. Det finns en kontinuitetsplan för IT som anger åtgärder som bolaget ska vidta vid oförutsebara händelser. IT-avdelningen arbetar löpande med säkerhetsförebyggande arbeten samt utför stresstester på bolagets IT-miljö. Information om aktuella hot kommuniceras omedelbart till koncernens personal. Det sker även löpande utbildningar i informationssäkerhet och behandling av personuppgifter.
Operationella risker			
	Hyresintäkter och vakansrisk	Kungsledens intäkter påverkas av erhållna hyresnivåer och uthyrningsgrad i fastigheterna. Både hyresnivån och uthyrningsgraden påverkas av det aktuella makroekonomiska läget, marknadskonkurrens samt demografisk tillväxt.	Kungsleden har främst fastigheter på tillväxtmarknader där efterfrågan på lokaler generellt är hög. Vidare reduceras risken genom en diversifierad kontraktsportfölj, där en stor andel är offentliga och/eller statliga hyresgäster, hyresavtalslängd varierar samt att hyresgästernas betalningsförmåga kontrolleras på ett strukturerat sätt. Kungsleden genomför via Castellumkoncernen riskbedömningar innan nya hyresavtal tecknas. Vidare eftersträvar Kungsleden långa kundrelationer och reducerar risken för avflytt genom att arbeta nära hyresgästerna och förstå deras behov. Innan avtalsutgång arbetar Kungsleden proaktivt med omförhandling av hyreskontrakt. Det genomförs även årligen en NKI-undersökning inom Castellumkoncernen för att förstå hur bolagets hyresgäster värderar olika nyckeltal och hur marknadsbehov förändras och genom detta vidtas potentiella åtgärder.
	Drift- och underhållskostnader	Skicket på fastigheterna samt plötsliga oförutsägbara händelser utgör risk för förhöjda kostnader vid reparation- och underhållsarbeten. Eftersatt arbete med förbyggande riskhantering ökar risken för minskat värdet på fastigheterna, samt ökad risk för högre kostnader i form av försäkringspremier och incidenter.	Kungsleden bevakar via Castellumkoncernen fastigheterna genom bland annat egenkontroller, riskbesiktningar, elrevisioner och incidentrapportering. I takt med att fastigheterna blir alltmer uppkopplade ökar möjligheten för att på distans upptäcka eventuella dysfunktioner med hänsyn till drift- och underhåll på fastigheter. Kungsleden arbetar även via Castellumkoncernen med förebyggande åtgärder för att eliminera risken för såväl egendom-, person-, samt miljöskador. Löpande analyseras bolagets fastigheter för att kunna anpassas till fysiska klimatrisker som i sin tur kan orsaka skador och påverka drift och underhållsarbetet. Kungsleden arbetar via Castellumkoncernen dessutom med en väl genomarbetad energistrategi. Strategin syftar till att minimera risk och erhålla jämnare kostnadsutveckling samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Kungsleden och dess hyresgäster.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076312

	Fastighetsportföljens sammansättning	Felaktiga investeringsbeslut kan medföra att Kungsleden äger fastigheter på fel delmarknad, stad eller läge. Risken kan även bestå i att Kungsleden äger defekta fastigheter med ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrad utifrån hyresgästpreferenser, teknikkrav, myndighetskrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Det kan resultera i att antalet framtida vakanser ökar och att fastighetsbeståndet minskar i värde.	För Kungsledens befintliga fastighetsbestånd genomförs via Castellumkoncernen årliga genomgångar av det befintliga fastighetsbeståndet och portföljens sammansättning utifrån bland annat land, ort och mikroläge. Efter det sker även årliga riskbedömningar av fastighetsbeståndet utifrån typ av fastighet, storlek, skick och standard på fastigheten. Inför ett potentiellt förvärv sker en riskbedömning enligt ovan som även inkluderar en bedömning av fastigheten avseende bland annat avkastning, framtida vakanser och miljö. Vidare görs ytterligare en bedömning för att avgöra om fastigheten skulle passa in i Kungsledens portfölj.
	Värdeförändring fastigheter	Fastigheternas värde påverkas av ett antal faktorer såsom marknadsutbud, vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. Risk för att bolaget i den finansiella rapporteringen inte fångar upp dessa förekommer således och kan i sin tur inverka på koncernens finansiella ställning och resultat.	Castellumkoncernen där Kungsleden ingår har erfarna värderingsspecialister som bevakar marknaden löpande och gör känslighetsanalyser för att förebygga inneboende osäkerhet i marknadsbedömningar vid fastighetsvärderingar. Se känslighetsanalys i not 11 Förvaltningsfastigheter. Castellumkoncernen genomför i samband med kvartalsrapporter intern värdering av fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet värderas även av externa specialister som jämförs med den interna värderingen och granskas av revisorer. Samtliga specialister besitter detaljerad kunskap om koncernens fastigheter och hyresavtal.
	Projekt	Risk för att projekt och investeringar visar sig vara ineffektiva, dyrare än beräknat eller levereras senare än förväntat. Detta innebär en eventuell olönsam investering vilket i sin tur kan påverka verksamheten och värdet på Kungsledens fastigheter negativt.	Castellumkoncernen där Kungsleden ingår arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer, inför ingång av samarbete, där tydliga krav på standard, säkerhet och hållbarhet samt bedömning av lämplighet tidigt är med i processen. Uppföljning av projektets lönsamhet och risker görs löpande under projektets gång. Från start till slut finns en noggrann beslutsprocess med tydliga hänvisningar till detaljerade ramprogram.
Hållbarhetsrisker			
	Klimatförändringar	Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, högre medeltemperatur, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Kungsleden bedömer att dessa risker ökar globalt över tid med högre intensitet och frekvens på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden för att objekt inte ska bli defekta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Kungsleden inte minst i form av nödvändiga investeringar.	Castellumkoncernen där Kungsleden ingår arbetar för att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera ett förändrat klimat. Samtliga investeringar granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar. Genom klimatscenarioanalyser, som upprättades av Castellumkoncernen 2019 och ses över årligen, kan Kungsleden identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Under 2022 utförde Castellumkoncernen en analys av hela beståndet för att screena vilka fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrisker. Vidare har djupare analyser genomförts under 2023 för att identifiera nödvändiga åtgärder på de mest utsatta fastigheterna.
	Operativa miljörisker	Miljörisker direkt relaterade till Kungsledens verksamhet kan innefatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter. Miljöriskerna i bolagets verksamhet består i huvudsak av följande risker: • att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader • utsläpp av växthusgaser (indirekta och direkta) • avfallshantering	Kungsleden inkluderas i Castellumkoncernens hållbarhetspolicy med tillhörande bilaga, som definierar hur koncernens verksamhet ska vara hållbar. Kungsleden hållbarhetscertifierar beståndet genom Castellumorganisationen och kravställer effektiv resurshantering, minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. Bolaget miljöinventerar befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker.
	Överträdelse av uppförandekod	Som en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, socialt ansvar, korruption och mänskliga	Castellumkoncernen där Kungsleden ingår strävar efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat, en hög affärsetik där säkerhet och respekt för alla

20240605075613

		rättigheter som kan skada Kungsledens affärer och varumärke. Dessa risker kan finnas internt i bolaget men också hos anlitade leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Kungsleden.	människor som berörs av verksamheten involveras. Samtliga medarbetare som arbetar med Kungsledens fastighetsbestånd utbildas i Castellumkoncernens uppförandekoder, som utgör en betydande del av en obligatorisk hållbarhetsutbildning. Det finns två uppförandekoder som är fastställda av Castellums styrelse; Uppförandekod samt Uppförandekod för leverantörer. Leverantörer till Kungsleden som är upphandlade via ramavtal är exempelvis skyldiga att efterleva Uppförandekod för leverantörer. Castellumkoncernen genomför även systematiska riskanalyser av leverantörer för att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot uppförandekoden och att vid behov implementera åtgärder.
Finansiella risker			
	Finansieringsrisk	Brist på finansiering skulle leda till att Kungsleden inte kan vara tillräckligt konkurrenskraftigt samt att koncernens verksamhet inte kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Det finns även risk för att Castellumkoncernen där Kungsleden ingår i samband med omförhandling av lån får sämre villkor. Denna risk skulle också infrias ifall Castellumkoncernen där Kungsleden ingår skulle få ett sänkt kreditbetyg. Oförmåga att förhålla sig till kovenanterna skulle kunna leda till omedelbart kreditförfall.	Finansieringsrisken och refinansieringsrisken hanteras genom god framförhållning, ändamålsenlig kapitalbindningstid, väl avvägd kreditprissättning, diversifiering av finansieringskällor och löptider. Kungsleden arbetar även aktivt med att tillgodose verksamheten med rimlig likviditetsbuffert på ett förutseende sätt. Castellumkoncernen, där Kungsleden ingår, har en försiktig och genomarbetad finanspolicy som följs upp löpande, denna förhåller sig till såväl bolagets kovenanter gentemot kreditinstituten som kraven från oberoende kreditbetygsgivare.
	Ränterisk	Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden.	För att begränsa fluktuationer i räntenettot ska Kungsleden ha en blandning av räntebindningstider i lån och räntederivat.
	Kredit- och motpartsrisk	Med kredit- och motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden, som tillhandahållande av likviditet eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kreditavtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel.	Kungsleden begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker.

20240605075614

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultaträkningar, Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	2 909	2 773	2 593	2 530	2 423
Fastighetskostnader	-934	-920	-803	-787	-773
DRIFTNETTO	**1 975**	**1 853**	**1 790**	**1 743**	**1 650**
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-6	-95	-102	-109
Finansnetto	-447	-427	-373	-384	-356
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**1 521**	**1 420**	**1 322**	**1 257**	**1 185**
Värdeförändringar fastigheter	-5 736	-2 429	5 458	960	1 756
Värdeförändringar räntederivat	-461	835	239	-157	-75
RESULTAT FÖRE SKATT	**-4 676**	**-174**	**7 019**	**2 060**	**2 867**
Skatt	952	31	-1 389	-424	-622
ÅRETS RESULTAT[1]	**-3 724**	**-143**	**5 630**	**1 636**	**2 245**

Rapporter över finansiell ställning, Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	39 159	45 572	47 258	40 718	38 310
Övriga anläggningstillgångar	732	709	641	846	830
Övriga kortfristiga fordringar	289	883	373	281	237
Derivat	557	1 032	110	8	-
Kassa och bank	526	141	474	685	353
SUMMA TILLGÅNGAR	**41 263**	**48 337**	**48 856**	**42 538**	**39 730**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	19 776	23 500	23 287	18 500	17 488
Räntebärande skulder	16 396	18 936	19 641	19 029	17 889
Derivat	—	141	53	258	105
Ej räntebärande skulder	5 091	5 760	5 875	4 751	4 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**41 263**	**48 337**	**48 856**	**42 538**	**39 730**

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE					
Direktavkastning, %	4,7	4,0	4,1	4,4	4,5
Uthyrningsgrad, %	90,3	90,9	90,4	90,7	91,5
Överskottsgrad, %	67,9	66,7	69,8	69,7	68,2
FINANSIELLA					
Avkastning på totalt kapital, %[2]	-8,5	-1,3	15,6	6,3	8,8
Avkastning på eget kapital, %	-17,2	-0,6	26,9	9,1	13,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,3	4,9	4,5	4,6
Soliditet, %	47,9	48,6	47,7	43,5	44,0
Belåningsgrad fastighet, %	40,5	41,2	40,6	45,0	45,8

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.
2. Definitionen av avkastning på totalt kapital har ändrats och räknats om. Tidigare inkluderades tomträttsavgälder och värdeförändring fastigheter.

Avstämning av alternativa nyckeltal finns på sidan 10 och generell definitionslista finns på sidan 47.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076

FINANSIELLA NYCKELTAL

Kungsleden presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Företaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av nyckeltalen. Vidare återfinns även definitionerna av dessa nyckeltal på sidan 47.

Avkastning totalt kapital	**2023**	**2022**
Resultat före skatt	-4 676	-174
Återläggning:		
Räntenetto	400	358
Värdeförändringar derivat	461	-835
Summa	-3 815	-651
Genomsnittligt totalt kapital	44 800	48 596
Avkastning totalt kapital, %	**-8,5**	**-1,3**

Avkastning eget kapital	**2023**	**2022**
Resultat efter skatt	-3 724	-143
Genomsnittligt eget kapital	21 638	23 394
Avkastning eget kapital, %	**-17,2**	**-0,6**

Räntetäckningsgrad	**2023**	**2022**
Förvaltningsresultat	1 521	1 420
Återläggning:		
Räntenetto	400	358
Förvaltningsresultat exklusive räntenetto	1 921	1 778
Räntetäckningsgrad, gånger	**4,8**	**5,0**

Belåningsgrad fastighet	**2023**	**2022**
Räntebärande skulder	16 396	18 936
Likvida medel	-526	-141
Räntebärande skulder netto	15 870	18 795
Förvaltningsfastigheter	39 159	45 572
Belåningsgrad fastigheter, %	**40,5**	**41,2**

Överskottsgrad	**2023**	**2022**
Driftsöverskott	1 975	1 853
Intäkter	2 909	2 773
Överskottsgrad, %	**67,9**	**66,7**

	2023-12-31	**2022-12-31**
Antal utestående aktier, tusental	215 042	215 042
Återköpta egna aktier, tusental	3 361	3 361
Totalt registrerade aktier, tusental	**218 403**	**218 403**

	2023	**2022**
Genomsnittligt utestående antal aktier, tusental	215 042	215 042

20240605075135

	2023-12-31		2022-12-31	
Substansvärde	**Mkr**	**Kr/aktie**	**Mkr**	**Kr/aktie**
Eget kapital enligt balansräkning	19 776	91,97	23 500	109,28
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkning	-557	-2,59	-891	-4,14
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 360	15,62	4 310	20,04
Substansvärde EPRA NRV	**22 579**	**105,00**	**26 919**	**125,18**
Avdrag:				
Bedömd verklig uppskjuten skatt[1]	-601	-2,79	-1 021	-4,75
Substansvärde EPRA NTA	**21 978**	**102,21**	**25 898**	**120,43**
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	557	2,59	891	4,14
Uppskjuten skatt i sin helhet	-2 759	-12,83	-3 289	-15,29
Substansvärde EPRA NDV	**19 776**	**91,97**	**23 500**	**109,28**

1. Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt har beräknats utifrån en diskonteringsränta om 3 procent på förväntade kassaflöden. Underskottsavdragen antags realiseras under de kommande 2 åren med en nominell skatt om 20,6 procent, vilket ger ett nuvärde på uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. De temporära skillnaderna avseende fastigheter beräknas realiseras under 50 år där alla fastigheter säljs via bolag där köparens skatteavdrag beräknas uppgå till 5,15 procent, vilket ger ett nuvärde för uppskjuten skatt om 2,7 procent. De temporära skillnaderna avseende derivat beräknas realiseras närmsta fem åren och värderas utifrån 19,4 procent.

	2023		2022	
Förvaltningsresultat	**Mkr**	**Kr/aktie**	**Mkr**	**Kr/aktie**
Årets resultat	-3 724	-17,32	-143	-0,66
Återläggning:				
Skatt	-952		-32	
Värdeförändring fastighet	5 736		2 429	
Värdeförändring derivat	461		-835	
=Förvaltningsresultat	**1 521**	**7,07**	**1 420**	**6,60**
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	1 521	7,07	1 420	6,60
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-126	-0,59	-44	-0,20
EPRA Earnings/EPRA EPS	**1 395**	**6,48**	**1 376**	**6,40**

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076617

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

Mkr	Not	2023	2022
Intäkter	4	2 907	2 761
Övriga intäkter		2	12
Fastighetskostnader	7	-934	-920
Driftnetto		**1 975**	**1 853**
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-7	-6
Finansnetto			
Finansiella intäkter och kostnader	8	-400	-358
Tomträttsavgälder	8,12	-47	-69
Summa finansnetto		**-447**	**-427**
Förvaltningsresultat		**1 521**	**1 420**
Värdeförändringar			
Fastigheter[1]	11	-5 736	-2 429
Räntederivat	8	-461	835
Summa värdeförändringar		**-6 197**	**-1 594**
Resultat före skatt		**-4 676**	**-174**
Skatt			
Aktuell skatt	9	4	—
Uppskjuten skatt	9	948	32
Summa skatt		**952**	**32**
Årets resultat[2]		**-3 724**	**-143**
Resultat per aktie före och efter utspädning		**-17,32**	**-0,66**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - KONCERNEN

Mkr	2023	2022
Årets resultat	-3 724	-143
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	—	—
ÅRETS TOTALRESULTAT	**-3 724**	**-143**

1. Värdeförändring fastigheter i resultaträkningen om -5 736 Mkr (-2 429) består av orealiserade värdeförändringar om -5 671 Mkr (-2 424) och resultat från fastighetsförsäljningar om -65 Mkr (-5).
2. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076618

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	5	9
Förvaltningsfastigheter	11	39 159	45 572
Derivat	16,20	493	1 032
Tillgångar med nyttjanderätt	12	720	696
Materiella anläggningstillgångar	13	5	2
Andra långfristiga fordringar	14,20	2	2
Summa anläggningstillgångar		**40 384**	**47 313**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	7	30
Derivat		64	—
Fordringar på koncernföretag		5	386
Övriga fordringar	20	13	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	264	282
Kassa och bank		526	141
Summa omsättningstillgångar		**879**	**1 024**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 263**	**48 337**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		91	91
Övrigt tillskjutet kapital		4 506	4 506
Andra reserver		4	4
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		15 175	18 899
Summa eget kapital	**15**	**19 776**	**23 500**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16,19,20	7 163	9 070
Övriga räntebärande skulder	16,19,20	3 356	4 656
Skulder till koncernföretag		4 533	3 860
Skulder avseende nyttjanderätter	12	720	696
Derivat	16, 20	—	141
Uppskjuten skatteskuld	9	3 360	4 310
Avsättningar	17	3	2
Summa långfristiga skulder		**19 135**	**22 735**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16,20	1 344	1 350
Skulder till koncernföretag		31	—
Leverantörsskulder	20	75	54
Skatteskulder		39	35
Övriga skulder	18,20	165	88
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	698	575
Summa kortfristiga skulder	**19**	**2 352**	**2 102**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 263**	**48 337**

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 21.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075619

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differens	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**91**	**4 506**	**4**	**18 686**	**23 287**
Årets totalresultat	—	—	—	-143	-143
Erhållet koncernbidrag från moderföretag	—	—	—	356	356
Utgående eget kapital 2022-12-31	**91**	**4 506**	**4**	**18 899**	**23 500**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**91**	**4 506**	**4**	**18 899**	**23 500**
Årets totalresultat	—	—	—	-3 724	-3 724
Utgående eget kapital 2023-12-31	**91**	**4 506**	**4**	**15 175**	**19 776**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - KONCERNEN

Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamhet			
Förvaltningsresultat		1 521	1 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-9	45
Betald skatt		5	0
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	**22**	**1 517**	**1 465**
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar		592	201
Rörelseskulder		306	-407
Förändringar i rörelsekapital		**898**	**-206**
Kassaflöde från löpande verksamhet	**22**	**2 415**	**1 259**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-782	-1 288
Förvärv av fastigheter		—	-1
Försäljning av fastigheter		120	93
Försäljning av fastigheter via bolag		1 304	460
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto		-6	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**22**	**636**	**-736**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		6 838	3 860
Amortering av lån		-9 376	-4 565
Utdelning		—	-151
Derivat		-128	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**22**	**-2 666**	**-856**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**385**	**-333**
Likvida medel vid årets början		141	474
Likvida medel vid årets slut	**22**	**526**	**141**

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

2024060507630

NOTER - KONCERNEN

NOT 1. REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNEN

ALLMÄN INFORMATION

Kungsleden Aktiebolag (publ) ("Kungsleden"), org. nr. 556545–1217, är moderföretag i Kungsledenkoncernen. Kungsleden Aktiebolag (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Hangövägen 20, Box 704 14, 107 25 Stockholm. Koncern-redovisningen och årsredovisningen för Kungsleden Aktiebolag (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2023 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 30 april 2024 och föreläggs årsstämman den 31 maj 2024 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

TILLÄMPAD NORMGIVNING OCH LAGSTIFTNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Ändrade redovisningsprinciper 2023
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2022. Uppdateringen av IAS 1 innebär att endast väsentliga och företagsspecifika redovisningsprinciper beskrivs. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inte påverka Kungsledens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas
Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Kungsledens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

År 2024 träder lagen om tilläggsskatt i kraft. Den baseras på OECD:s modellregler Pillar 2 samt EU:s direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för storskaliga koncerner i unionen. Castellumkoncernen där Kungsleden ingår bedöms komma att omfattas av lagen om tilläggsskatt eftersom intäkterna bedöms överstiga 750 miljoner euro. För bolagen i Sverige beräknas dock ingen väsentlig tilläggsskatt att utgå.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande, vilket erhålls då Kungsleden uppnår rösträttsmajoritet. Koncernen omfattar, utöver moderföretaget, de i Not 6 (moderföretaget) angivna koncernföretagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernföretag per den 31 december 2023.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

UTLÄNDSK VALUTA

Valutakursdifferenser avseende operationella och finansiella tillgångar och skulder hänförs till övriga finansiella intäkter och kostnader.

KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter
Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/– 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Företagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Företagsförvärv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet och där företagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär stora bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskilling.

Uppskjuten skatteskuld
Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter beslutad skattesats om 20,6 procent i Sverige. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

DEFINITION AV RÖRELSESEGMENT

Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader, utan någon fördelning av gemensamma kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas i noten för segment.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Enligt ny princip har förvärv och försäljningar av fastigheter delats upp på direkta förvärv/- försäljningar respektive förvärv/försäljningar via bolag vilket innebär att bolagstransaktioner redovisas med nettolikvid i underliggande transaktioner. Omklassificeringen påverkar även vissa andra

20240605075231

poster i kassaflödesanalysen. Jämförelseperioden har omräknats.

INTÄKTER

Hyres- och serviceintäkter
Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas) samt leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna derivatavtal vilka i stället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Under 2022 har samtliga anställda inom Kungsledenkoncernen erbjudits avtal inom Castellumkoncernen och således har ersättning till anställda ej utgått under 2023.

INKOMSTSKATTER

Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent i Sverige.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Kungsleden enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Kungsleden finns framför allt fyra poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, finansiella instrument, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på finansiella instrument och obeskattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Undantagsregeln i IAS 12 tillämpas innebärande att uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till lagen om tilläggsskatt inte redovisas.

Aktuell skatt
Aktuell skatt som redovisas i resultaträkningen motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Kungsledens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 4.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, leasingavtal och redovisas som nyttjanderättstillgångar. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Kungsleden är leasetagare – dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Kungsledens ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 11.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de

20240605071622

uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras ränteutgifter under produktionstiden.

Förvärv och försäljning
Förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och avyttringar fram till och med frånträdesdagen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och lämnad skatterabatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, skatt och redovisat värde i senaste delårsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste delårsrapport.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar, övriga fordringar exklusive lånefordringar, samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader i stället kostnadsförs.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Likvida medel
Likvida medel utgörs enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

Fordringar
Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga Kungsledens finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns främst hyresfordringar samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har, efter individuell värdering, upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade kreditförluster.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer.

Skulder
Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom till exempel leverantörsskulder. Krediterna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Derivat
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med Castellumkoncernens beslutade finanspolicy har Kungsleden ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste delårsrapport eller bokslutskommuniké. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Kungsleden hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året.

Vid tidpunkten för säkringarnas ingående finns säkringsdokumentation som beskriver säkringarna och bolagets strategi och riskhantering samt en beskrivning av säkringarnas effektivitet och hur den mäts och följs upp.

Säkringarna bedöms som effektiva baserat på följande kriterier. Det föreligger ett ekonomiskt samband mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet. Effekten av kreditrisken dominerar inte de förändringar som följer av det ekonomiska sambandet. Säkringskvoten för säkringsförhållandet är densamma som den som följer av den kvantitet av den säkrade posten som bolaget faktiskt säkrar och den kvantitet av säkringsinstrumentet som bolaget faktiskt använder för att säkra mängden säkrade poster. Om en säkring upphör att vara effektiv av skäl relaterat till säkringskvoten men inget förändras i riskstrategin kommer bolaget att ombalansera säkringen. Kungsleden designerar bara spotrisken i säkringar med terminer och övriga delar av marknadsvärde redovisas i resultaträkningen. Koncernen avbryter säkringsredovisning bara när säkringen inte längre uppfyller kvalificeringskriterierna som när säkringsinstrumenten avyttras eller löses eller när en säkrad prognos inte längre uppfyller kraven på att vara mycket sannolik. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk, så kallade CVA och DVA.

Avsättningar
Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. En avsättning redovisas då det föreligger avtalsmässiga förpliktelser, domstolsutslag eller annan legal grund som medför att det sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp

20240605075623

sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

NOT 2. RISKER

I denna not beskrivs risker i Kungsledens kassaflöden i fastighetsförvaltningen samt de finansiella riskerna kreditrisk och valutarisk. En allmän beskrivning av Kungsledens risker beskrivs på sidorna 5–8. Där beskrivs särskilt finansierings-risker, ränterisk och den finansiella riskhanteringen.

I – RISKER I KASSAFLÖDET I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN
Kassaflödet i ett givet fastighetsbestånd påverkas av fluktuationer i hyresintäkterna som i sin tur beror på förändringar av hyresnivåer och vakanser. Förändringarna styrs bland annat av tillväxten i svensk ekonomi, produktions-takten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, sysselsättning och demografiska faktorer.

Hyresintäkter
Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas starkt av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också och inte minst av tillväxten på regional och lokal nivå där Kungsleden verkar. Ekonomisk tillväxt leder till ökad efterfrågan på lokaler med en potential för högre hyresnivåer och lägre vakans medan en vikande tillväxt har motsatt verkan. Hur stor nyproduktionen av fastigheter är på de lokala marknaderna har en inverkan på hyresnivåer och vakanser. Kungsledens fastighetsportfölj och kundstruktur uppvisar en god riskspridning både vad gäller lokaltyp, geografi, kontraktsstorlek och hyresgästkategorier. Hyreskontraktsportföljen är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 4,0 år (4,0). Då avtalslängden är relativt lång har en förändring av marknadshyrorna kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna. Hyreskontrakten innehåller indexklausuler som innebär att hyran höjs med 75–100 procent av inflationen. Indexuppräkningen ett visst år bestäms utifrån inflationstakten i oktober månad föregående år. Indexklausulerna innehåller minimiuppräkning, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation. Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalnings-svårigheter hos hyresgästerna. 2023 års hyresförluster uppgick till -7 Mkr (-13). Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan innebära lägre kreditrisk men kan också ge upphov till koncentrationsrisker.

Fastighetskostnader
Fluktuationer i driftkostnaderna påverkar kassaflödet. De största driftkostnaderna utgörs av kostnader för el, renhållning, värme, vatten, skötsel och underhåll. Tomträtts-avgälder och fastighetsskatt samt kostnaden för el och värme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Kungsleden har begränsat risken genom prissäkring av viss mängd el. En del av kostnaden för el och uppvärmning debiteras hyresgästerna. För kostnader som inte bärs av hyresgästerna kompenseras Kungsleden genom att hyreskontrakten innehåller index-klausuler som innebär att hyrorna höjs med 75–100 procent av inflationen. Exponeringen mot förändringar av dessa kostnader är därför begränsad. Dock påverkas fastigheternas kassaflöde och driftnetto av årsvariationer i kostnaden för media och skötsel. Vissa av fastigheterna har tomträttsavtal som vanligtvis omförhandlas med ett intervall av 10–20 år. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en skälig realränta på markens uppskattade värde. Det kan inte uteslutas att beräkningsgrunderna för avgälderna kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar. Fastighets-skatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde har sin grund i politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet samt skattesatsen. Fastighets-skatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor måste bäras av fastighetsägaren.

II. FINANSIELLA RISKER
Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i marknadsränta eller valutakurser liksom även refinansierings- och kreditrisker. Inom Castellumkoncernen, där Kungsleden ingår, fastställer styrelsen årligen en finanspolicy för koncernens hantering av finansiella risker. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av Castellumkoncernens finansfunktion. För ytterligare information avseende finansiella risker, se sidan 8.

Kreditrisk
Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns i derivatavtalen, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2023 till 2 Mkr (2), se not 14.

Valutarisk
Transaktionsexponering saknas i allt väsentligt då koncernen inte har fastighetsinnehav utomlands.

20240305075624

NOT 3. RÖRELSESEGMENT

2023, Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projekt-fastigheter	Koncern-gemensamt	Totalt
Intäkter	1 202	393	208	695	355	55	1	2 909
Fastighetskostnader	-302	-119	-53	-236	-94	-24	-106	-934
Driftnetto	**900**	**274**	**155**	**459**	**261**	**31**	**-105**	**1 975**
Försäljnings- och administrationskostnader	—	—	—	—	—	—	-7	-7
Finansnetto	—	—	—	—	—	—	-447	-447
Förvaltningsresultat	**900**	**274**	**155**	**459**	**261**	**31**	**-559**	**1 521**
Värdeförändringar								
Fastigheter	-2 804	-503	-206	-1 100	-651	-472	—	-5 736
Räntederivat	—	—	—	—	—	—	-461	-461
Resultat före skatt	**-1 904**	**-229**	**-51**	**-641**	**-390**	**-441**	**-1 020**	**-4 676**
Förvaltningsfastigheter	18 610	4 772	2 443	7 645	4 512	1 177	—	39 159
varav årets investeringar	213	73	27	50	—	57	—	788

2022, Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Projekt-fastigheter	Koncern-gemensamt	Totalt
Intäkter	1 062	409	187	653	348	114	—	2 773
Fastighetskostnader	-256	-112	-55	-215	-92	-43	-147	-920
Driftnetto	**806**	**297**	**132**	**438**	**255**	**71**	**-147**	**1 853**
Försäljnings- och administrationskostnader	—	—	—	—	—	—	-6	-6
Finansnetto	—	—	—	—	—	—	-427	-427
Förvaltningsresultat	**806**	**297**	**132**	**438**	**255**	**71**	**-580**	**1 420**
Värdeförändringar								
Förvaltningsfastigheter	-1 129	-274	-68	-212	-388	-358	—	-2 429
Räntederivat	—	—	—	—	—	—	835	835
Resultat före skatt	**-323**	**23**	**64**	**226**	**-133**	**-287**	**255**	**-174**
Förvaltningsfastigheter	19 882	5 584	2 750	8 449	5 470	3 437	—	45 572
varav årets investeringar	70	314	28	103	24	529	—	1 067

En indelning görs först av verksamheten i förvaltningsfastigheter och projektfastigheter, därefter delas verksamheten upp i rörelsesegment som i stort är identifierade efter geografiska verksamhetsområden, vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av den högste verkställande beslutsfattaren inom Castellumkoncernen i vilken Kungsleden ingår. Utöver rörelsesegmenten finns det koncerngemensamma intäkter och kostnader som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller som är gemensamma för segmenten. Vilande verksamheter utan anläggningstillgångar och resultat finns i Tyskland.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075623

NOT 4. OPERATIONELL LEASING

LEASEGIVARE

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Kungsleden är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal, exklusive parkeringsplatser, garage och bostäder, vilka per 31 december 2023 uppgick till 2 121 hyresavtal (3 259). Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3–5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika fastigheter eller verksamheter. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	2023	2022
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 521	2 423
Avtalade intäkter med betalning inom ett till fem år	5 289	5 178
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 922	2 896
Summa	**10 732**	**10 496**

För leasetagare, se not 12.

NOT 5. FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt börsrelaterade kostnader och kostnader för koncernens ledning. Kostnader för hyresdebitering, hyreskrav och redovisning samt avskrivning på inventarier ingår. De direkta kostnaderna för löpande fastighetsförvaltning om 106 Mkr (146) redovisas som kostnad i driftnettot.

Mkr	2023	2022
Övriga rörelsekostnader	-7	-6
Summa	**-7**	**-6**

ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Mkr	2023	2022
Revisionsuppdrag, Deloitte	2	—
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	2	2
Revisionsuppdrag, Frejs	—	1
Summa	**4**	**3**

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605071636

NOT 6. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under 2022 har samtliga anställda inom Kungsledenkoncernen erbjudits avtal inom Castellumkoncernen och således har ersättning till anställda ej utgått under 2023.

Medelantalet anställda under 2023 uppgick till 0 personer (83). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2023	Andel kvinnor, %	2022	Andel kvinnor, %
Sverige	—	—	83	35
Koncernen	**—**	**—**	**83**	**35**

Kungsledens verksamhet leds tillsammans med Castellumkoncernens av en vd för respektive region och dessa rapporterar till Castellums vd. Samtliga personer i ledningen är anställda i Castellumkoncernen. Kungsleden har ingen separat ledning.

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSEN
I samband med samgåendet med Castellum har det vid årsstämma beslutats att inget arvode ska utgå till styrelsen. Styrelsen för Kungsleden Aktiebolag bestod per balansdagen av tre ledamöter (fyra) varav en kvinna (en).

	2023		2022	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
KONCERNEN				
Ledande befattningshavare				
Styrelse, vd och vvd	—	—	—	—
(varav pensionskostnader)		(—)		(—)
Andra ledande befattningshavare	—	—	—	—
(varav pensionskostnader)		(—)		(—)
Summa ledande befattningshavare	—	—	—	—
(varav pensionskostnader)		(—)		(—)
Övriga anställda	—	—	36 774	18 831
(varav pensionskostnader)		(—)		(7 593)
Summa ersättningar	—	—	**36 774**	**18 831**
(varav pensionskostnader)		(—)		(7 593)

20240605075627

NOT 7. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	**2023**	**2022**
Drift, reparation och underhåll	-661	-602
Övriga direkta fastighetsutgifter	-167	-172
Personalkostnader	—	-68
Avskrivningar	-3	-9
Övriga externa kostnader	-110	-76
Summa	**-941**	**-927**

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	**2023**	**2022**
Driftskostnader	-572	-496
Underhåll	-89	-106
Fastighetsskatt	-167	-172
Fastighetsadministration	-106	-146
Fastighetskostnader	**-934**	**-920**
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-6
Summa	**-941**	**-927**

Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr	**2023**	**2022**
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-9
Summa	**-3**	**-9**

NOT 8. FINANSNETTO

Finansnetto, Mkr	**2023**	**2022**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:		
Nettoresultat ränteswappar	386	33
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	**386**	**33**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Koncernbidrag	6	—
Ränteintäkter från kundfordringar	1	2
Övriga ränteintäkter	6	—
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**13**	**2**
Räntekostnader upplåning	-783	-393
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-783**	**-393**
Kostnader avseende nyttjanderätter	-47	-62
Uppläggningskostnader banklån[1]	-16	-7
Summa	**-63**	**-69**
Summa finansnetto	**-447**	**-427**

1. Periodiserat över lånets löptid.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen som innehavs för handel uppgår till 557 Mkr (891). Av beloppet avser 557 Mkr (891) räntederivat. Se även not 20.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075238

NOT 9. SKATTER

Inkomstskatten för svenska aktiebolag var 20,6 procent under 2023 och inga förändringar av kommande skattesats är beslutade. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt innebär normalt betalning till Skatteverket och beräknas utifrån årets skattepliktiga resultat i de enskilda bolagen. Det skattepliktiga resultatet är ofta lägre än det redovisade resultatet i bolagen och utgår på totalnivå i princip motsvarande förvaltningsresultatet i koncernen med avdrag för skattemässiga justeringar. Justeringarna gäller främst möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar, avdrag vid ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av skattemässiga underskott.

En begränsning finns för avdragsrätt för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med negativa räntenetton får i deklarationen ge bort dessa till bolag med positiva räntenetton.

Andra begränsningar att i ett bolag kvitta skattepliktiga vinster mot tidigare skattemässiga förluster i andra bolag finns exempelvis beroende på när förlusterna uppstått, tidpunkt för när vinstgivande bolag har förvärvats och eventuella fusioner. Inrullade underskott 2024 uppgår till 732 Mkr (1 231). Sammantaget bedöms att den aktuella skatten kommer att vara låg de närmaste åren.

Nyheter i regelverk
År 2024 träder lagen om tilläggsskatt i kraft. Den baseras på OECD:s modellregler Pillar 2 samt EU:s direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för storskaliga koncerner i unionen. Castellumkoncernen där Kungsleden ingår bedöms komma att omfattas av lagen om tilläggsskatt eftersom intäkterna bedöms överstiga 750 miljoner euro. För bolagen i Sverige beräknas dock ingen väsentlig tilläggsskatt att utgå.

Skatteberäkning, Mkr	**2023**	**2022**
Förvaltningsresultat	1 521	1 420
Skattemässigt avdragsgilla poster		
- Avskrivningar	-788	-1 003
- Avdrag vid ombyggnation	-413	-213
- Övriga justeringar	-44	-18
- Ej avdragsgill ränta	334	26
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**610**	**212**
Försäljning fastigheter	0	0
I förtid lösta räntederivat	-127	—
Årets skattepliktiga resultat	**483**	**212**
Nyttjat/skapat underskott	-501	-212
Skattepliktigt resultat	**-18**	**0**
Skatt att betala 20,6 %	**-4**	**0**

Skattemässiga underskott, Mkr	**2023**	**2022**
Underskott vid årets början	-1 231	-1 855
Minskat/ökat underskott - årets verksamhet	501	212
Koncernbidrag till bolag inom Castellumkoncernen	0	448
Ändringar föregående års deklarerade underskott	-2	-36
Underskott vid årets slut	**-732**	**-1 231**

Skatt i resultaträkningen, Mkr	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	4	0
Uppskjuten skatt	948	32
Redovisad skatt	**952**	**32**

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	**2023**	**2022**
Resultat före skatt	-4 676	-174
Skatt 20,6 %	963	36
Försäljningar av fastigheter	53	1
Ej avdragsgill ränta	-69	-5
Justerade skattemässiga värden tidigare år	5	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1	1
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Redovisad skatt	**952**	**32**

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075629

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2023, Mkr	23-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/ Försäljning	23-12-31
Tillgångar				
Underskottsavdrag	254	-103	—	151
Uppskjuten skattefordran	**254**	**-103**	**—**	**151**
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-254	103	—	-151
Uppskjuten skattefordran	**—**	**—**	**—**	**—**
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-4 380	983	2	-3 395
Finansiella instrument	-183	68	—	-115
Övrigt	-1	—	—	-1
Uppskjuten skatteskuld	**-4 564**	**1 051**	**2**	**-3 511**
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	254	-103	—	151
Uppskjuten skatteskuld	**-4 310**	**948**	**2**	**-3 360**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2022, Mkr	22-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/ Försäljning	22-12-31
Tillgångar				
Underskottsavdrag	382	-128	—	254
Uppskjuten skattefordran	**382**	**-128**	**—**	**254**
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-382	128	—	-254
Uppskjuten skattefordran	**—**	**—**	**—**	**—**
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-4 657	331	-54	-4 380
Finansiella instrument	-12	-171	—	-183
Övrigt	-1	—	—	-1
Uppskjuten skatteskuld	**-4 670**	**160**	**-54**	**-4 564**
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	382	-128	—	254
Uppskjuten skatteskuld	**-4 288**	**32**	**-54**	**-4 310**

Uppskjuten skatt beaktas i rapport över finansiell ställning på samtliga temporära skillnader för tillgångar och skulder samt för de underskottsavdrag som beräknas kunna nyttjas. Bokföringen sker i enlighet med gällande regelverk utifrån den nominella skattesatsen 20,6 procent. Ett undantag från bokföring utifrån skattesatsen gäller temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv via bolag. I dessa fall ska uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte redovisas. Den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för Kungsledens fastigheter uppgick per 31 december 2023 till 23 984 Mkr (29 456). Alla underskott har aktiverats. Ett bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån tillämpning av gällande redovisningsstandarder, se avsnitt Finansiella nyckeltal sidan 11.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605071630

NOT 10. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	23-12-31	22-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde vid årets början	28	28
Utrangeringar	-2	-
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	**26**	**28**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-18	-16
Årets avskrivningar	-3	-2
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-21**	**-18**
Redovisat värde vid årets slut	**5**	**9**

Immateriella tillgångar utgörs av utvecklingskostnader för affärsstödssystem.

NOT 11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	23-12-31	22-12-31
Ingående balans	45 572	47 258
Förvärv	—	1
Ny-, till- och ombyggnation	788	1 288
varav aktiverade räntekostnader	*6*	*17*
Försäljningar	-1 530	-551
Värdeförändring[1]	-5 671	-2 424
Redovisat värde vid årets slut	**39 159**	**45 572**

1. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden fastigheter inom värdeförändringar. Värdeförändring fastigheter i resultaträkningen om -5 736 Mkr (-2 429) består av orealiserade värdeförändringar om -5 671 Mkr (-2 424) och resultat från fastighetsförsäljningar om -65 Mkr (-5).

Specifikation taxeringsvärde	23-12-31	22-12-31
Byggnader	13 541	11 485
Mark	5 534	4 713
Summa taxeringsvärde	**19 075**	**16 198**

Intäkter från förvaltningsfastigheter	2 794	2 597
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	778	714

Årets förändring per kategori framgår av tabellen nedan. Moderföretaget äger inga fastigheter. Kungsleden har ändrat segmentindelningen så att den återspeglar hur segmenten följs upp av ledningen.

Fastighetsvärde, Mkr	Kontor		Samhälls-fastigheter		Lager/Lätt industri		Handel		Projekt/ mark		Koncernen	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Fastigheter vid årets ingång	31 858	32 822	2 863	2 941	6 761	7 336	2 417	2 561	1 673	1 598	45 572	47 258
Kategoriförskjutningar	-790	—	—	—	77	—	-77	—	790	—	—	—
Ny-, till- och ombyggnation	541	553	21	28	127	195	34	69	65	443	788	1 288
Förvärv	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
Försäljningar	-305	-141	—	—	-532	-410	-615	—	-78	—	-1 530	-551
Värdeförändring	-3 742	-1 378	-354	-106	-840	-360	-251	-213	-484	-367	-5 671	-2 424
Fastigheter vid årets utgång	**27 562**	**31 858**	**2 530**	**2 863**	**5 593**	**6 761**	**1 508**	**2 417**	**1 966**	**1 673**	**39 159**	**45 572**

VÄRDERINGSMODELL
En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas i en 10–20 årig kassaflödesmodell. Värdet beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet medan avkastningskravet härleds från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075631

Intern värdering
Kungsleden redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2023 internvärderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt i ovan beskrivna kassaflödesmodell. Utgångspunkt för värderingen har varit dels en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna utförs centralt av Kungsledens moderbolag Castellums värderingsteam och kvalitetssäkras genom second opinion från externvärderare på cirka 63 procent av fastighetsvärdet under det fjärde kvartalet.

Antaganden kassaflöde
Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. För att uppnå bedömd marknadshyra i respektive fastighet krävs ofta en hyresgästanpassning vilket beaktats i kalkylerna. Kassaflödet baseras på befintliga kontrakt och långsiktig vakans bedöms individuellt per fastighet, vilket slår genom i takt med att avtalen löper ut. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Fastighetskostnaderna baseras på en kombination av utfall, budget och vedertagna schabloner för periodiskt underhåll och fastighetsadministration.

ANTAGANDEN AVKASTNINGSKRAV
Avkastningskravet är individuellt för varje fastighet och baseras på jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Kungsleden genomförda fastighetstransaktioner. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet hämtas jämförelseinformation i stället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av jämförbara transaktioner baseras uppfattningen på trender i underliggande makroekonomiska faktorer, såsom inflation och riskfria räntor. Avkastningskravet är således specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom till exempel materialval, kvalitet på installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter, hållbarhetsprofil och hållbarhetscertifieringar samt kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas exempelvis till kontraktens längd, storlek och antal.

Transaktionsvolymen i Sverige har minskat jämfört med tidigare år och uppgick enligt Newsec till cirka 104 mdkr fördelat på 328 transaktioner under 2023, att jämföra med cirka 220 mdkr och 607 transaktioner under 2022. Den minskade volymen är framför allt driven av färre kontorstransaktioner. Speciellt noteras färre kontorstransaktioner i storstadsregionerna jämfört med föregående år, medan volymen likt tidigare år är relativt låg för kontorstransaktioner i regionstäder. Som en följd av den lägre transaktionsaktiviteten har Kungsleden, för att säkerställa värderingen och dess parametrar, valt att externvärdera en större andel av beståndet jämfört med tidigare år. Dessa värderingar konfirmerar att Kungsledens antaganden avseende avkastningskrav och fastighetsvärde är i nivå med externvärderarnas antaganden. Under året genomförda försäljningar av 33 fastigheter i nivå med bokförda värden är också en stark markör till att Kungsledens värderingsantaganden är marknadsmässiga.

I komplement till genomförda transaktioner har externvärderarna en form av "aktörsbaserad metod" där de har en dialog med potentiella köpare/säljare/mäklare/banker etcetera för att bedöma marknadens betalningsvilja vid värderingstillfället. Kungsledens information om ortsprismaterial tillsammans med externvärderarnas bedömningar avseende marknadens avkastningskrav utgör grunden för Kungsledens slutliga bedömning. Avkastningskravet sätts således på samma sätt som tidigare år, det vill säga genom en samlad bedömning av observerbar data inhämtad genom ovan beskrivna metoder.

Avkastningskrav
Fastigheter är en real tillgång med långsiktiga innehavsperioder och med ett mer trögrörligt avkastningskrav än ränte- och aktiemarknaden, något som observerats under de senaste två åren där räntan ökat mer än avkastningskravet. Under året har en svensk 10-årig statsobligationsränta gått från cirka 2,4 procent vid ingången av året till 2,0 procent under slutet av året, med en topp runt 3 procent under hösten 2023. Svängningarna har varit historiskt snabba drivet av hög underliggande inflationen och en förväntan om framtida sänkta styrräntor från världens centralbanker. Enligt Catella har det historiska yieldgapet mellan en 10-årig svensk statsobligation och avkastningskrav för kontor i Stockholm CBD varit i genomsnitt cirka 1,9 procentenheter från 2000 till 2023. Under de senaste åren, där statsobligationsräntorna varit nere runt 0 procent har yieldgapet varit historiskt högt på nivåer runt 3 procentenheter vilket ej speglar en historisk långsiktig nivå. Under 2023 har yieldgapet återigen minskat och är åter på historiska nivåer runt 2 procentenheter, vilket speglar det långsiktiga yieldgapet mellan statsobligationsräntor och avkastningskrav för centrala kontorsfastigheter i Stockholm. Catellas bedömning är att avkastningskravet för kontor i Stockholm CBD vid slutet av 2023 uppgår till 4 procent, att jämföra med motsvarande siffra 2000 om 5,75 procent. Avkastningskravet för kontor i Stockholm CBD bottnade runt 3 procent under 2021.

Avkastningskravet som en potentiell köpare använder i en förvärvskalkyl speglar den aktuelle köparens kapitalstruktur och är inte en direkt spegling av underliggande riskfria räntor och riskpremier. Avkastningskravet är ett långsiktigt avkastningskrav på den aktuella fastigheten där den initiala avkastningen kan vara både högre och lägre beroende på fastighetens bedömda framtida kassaflöden.

Samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas med en kalkylränta motsvarande antaget avkastningskrav plus genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Kungsleden särskiljer i vissa fall kalkylräntan under kassaflödesperioden respektive restvärdet, exempelvis i de fall risken i kassaflödet bedöms vara lägre än restvärdet.

Kungsleden gör bedömningen att förändringar i avkastningskravet är det mest väsentliga antagandet och att ett rimligt intervall av utfall under nästa år indikeras av känslighetsanalysen som presenteras nedan.

Värdeförändringar
Kungsleden redovisar för året orealiserade värdeförändringar om –5 671 Mkr (2 424), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 70 punkter till 5,8 jämfört med 5,1 i början av året. Kungsledens genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om –65 Mkr (-5). Försäljningspris netto uppgick till 1 465 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -56 Mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 1 521 Mkr att jämföra med senaste värderingen om 1 530 Mkr, en skillnad om 9 Mkr.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605307632

Projekt och byggrätter
Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde för jämförbara transaktioner i kombination med byggrättskalkyler.

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. En sammanfattning av använda värderingsantaganden redovisas nedan.

	2023		2022	
Värderingsantaganden	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**
Årlig inflation	2,0	—	2,2	—
Viktad kalkylränta, %	7,8	6,4-10,0	7,3	6,0-9,5
Viktat direktavkastningskrav, %	5,8	4,4-8,0	5,1	3,8-7,3
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,0	2,4-12,0	5,0	1,8-12,0

	Hyresintervall kontor inkl. samhällsfastigheter i fastighetsvärderingar för 2023	
Per segment	**Hyresintervall**	**Genomsnitt**
Stockholm	300-5 000	2 400
Väst	500-3 000	1 800
Mitt	500-3 100	1 700
Mälardalen	400-3 000	1 400
Öresund	700-6 700	1 700
Summa	**300-6 700**	**2 100**

	Hyresintervall lager/lätt industri i fastighetsvärderingar för 2023	
Per segment	**Hyresintervall**	**Genomsnitt**
Stockholm	300-2 600	1 100
Väst	300-2 400	800
Mitt	200-2 400	800
Mälardalen	200-1 500	900
Öresund	400-1 800	800
Summa	**200-2 600**	**900**

Avkastningskrav per region och kategori framgår nedan.

Per region	**Verkligt värde, Mkr**	**Genomsnittligt direktavkastningskrav, %**	**Intervall direktavkastningskrav, %**
Stockholm	19 175	5,5	4,4-7,5
Väst	4 930	6,0	4,9-7,0
Mitt	2 621	6,5	6,0-7,8
Mälardalen	7 917	6,2	5,5-8,0
Öresund	4 516	5,9	4,9-8,0
Summa	**39 159**	**5,8**	**4,4-8,0**

Per fastighetskategori	**Verkligt värde, Mkr**	**Genomsnittligt direktavkastningskrav, %**	**Intervall direktavkastningskrav, %**
Kontor	27 562	5,6	4,5-8,0
Samhällsfastigheter	2 530	6,0	5,8-7,0
Lager/lätt industri	5 593	6,6	5,3-8,0
Handel	1 508	6,7	6,1-7,5
Projekt	1 966	5,7	4,4-7,8
Summa	**39 159**	**5,8**	**4,4-8,0**

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075633

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys
Känslighetsanalyserna visar känsligheten i Kungsledens fastighetsvärderingar för förändringar i driftnetto, ekonomisk uthyrningsgrad samt avkastningskrav.

Känslighetsanalys per region, påverkan på värdering, Mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Totalt
Driftnetto +/- 5 %-enhet	933	240	129	381	224	**1 907**
Ekonomisk uthyrningsgrad +/-1 %-enhet	196	51	27	80	47	**401**
Avkastningskrav +0,25 %-enhet	-814	-190	-96	-297	-182	**-1 579**
Avkastningskrav –0,25 %-enhet	890	207	104	322	199	**1 722**

Känslighetsanalys per kategori, påverkan på värdering, Mkr	Kontor	Samhälls-fastigheter	Lager/lätt industri	Handel	Projekt	Totalt
Driftnetto +/- 5 %-enhet	1 367	125	276	75	64	**1 907**
Ekonomisk uthyrningsgrad +/-1 %-enhet	288	26	58	16	13	**401**
Avkastningskrav +0,25 %-enhet	-1 170	-99	-203	-54	-53	**-1 579**
Avkastningskrav –0,25 %-enhet	1 279	108	219	58	58	**1 722**

Förändringarna i de olika parametrarna bedöms rimliga utifrån historiska genomsnittliga utfall för koncernen. Känslighetsanalysen ger dock en förenklad bild då en parameter sällan rör sig isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav. Det mest väsentliga inbördes sambandet mellan observerbara indata och andra icke observerbara indata är sambandet mellan fastighetens risk i kassaflödet och fastighetens bedömda avkastningskrav. En förändring i kontraktstruktur, exempelvis en uppsägning eller nyteckning, har en effekt i fastighetens bedömda framtida kassaflöden. Förändringen kan även ha en effekt på marknadens bedömda betalningsvilja avseende den aktuella fastigheten där mindre eller större risk i kassaflödet kan innebära ett lägre eller högre avkastningskrav.

Efterföljande tabell sammanfattar hur en förändring i olika parametrar påverkar fastighetsvärderingen.

	Effekt på värdering	
	+	—
Driftnetto	↑	↓
Ekonomisk uthyrningsgrad	↑	↓
Avkastningskrav	↓	↑
Inflation	↑→↓	↑→↓
Riskfri ränta	↓	↑
Riskpremie	↓	↑

En högre inflation leder till högre hyresintäkter, högre driftkostnader och kan även påverka avkastningskravet. Därav kan högre inflation bidra till både högre, oförändrat eller lägre fastighetsvärde.

EXTERN VÄRDERING
För att säkerställa värderingen har motsvarande värdemässigt cirka 63 procent av beståndet externt värderats av Cushman & Wakefield med värderingstidpunkt 2023-12-31. Tre procent av fastighetsbeståndet, överlappande fastigheter, har även externvärderats på så kallad desktopbasis av CBRE. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. Under kvartal 1 2023, i samband med nyemissionen i Kungsledens moderbolag Castellum, externvärderades hela koncernens fastighetsbestånd av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi. De externa värderingarna som gjorts under året var i nivå med de interna och bekräftar därmed det bokförda värdet per den 31 december 2023.

Kungsleden bedömer i dagsläget inte att klimatrisker som väsentliga effekter på värderingar, utan detta regleras bland annat genom osäkerhet och risk för klimatrisker i det avkastningskrav som åsätts fastigheten av värderare.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605075634

NOT 12. TILLGÅNGAR OCH SKULDER MED NYTTJANDERÄTT

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT PER 31 DECEMBER 2023

Mkr	Tomträtter	Arrenden	Billeasing	Totalt
Redovisat värde 1 januari 2022	**615**	**4**	**6**	**625**
Årets aktiveringar	81	—	—	81
Av- och nedskrivningar	—	-4	-6	-10
Redovisat värde 1 januari 2023	**696**	—	—	**696**
Årets aktiveringar	30	—	—	30
Försäljningar/avslutade kontrakt	-6	—	—	-6
Redovisat värde vid årets slut	**720**	—	—	**720**

LEASINGSKULDER PER 31 DECEMBER 2023

Mkr	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	**696**	**625**
Nytecknade avtal	30	81
Avslutade avtal	-6	—
Amortering av leasingskuld	—	-10
Redovisat värde vid årets slut	**720**	**696**
Långfristiga leasingskulder	720	696
Kortfristiga leasingskulder	—	—

RESULTATPÅVERKANDE POSTER HÄNFRLIGA TILL LEASING

Mkr	2023	2022
Avskrivning av tillgångar med nyttjanderätt	—	10
Räntekostnader på leasingskulder	47	69
Kostnader hänförliga till leasingskulder av mindre värde	0	0
Totala kostnader hänförliga till leasing	**47**	**79**

Koncernens kassaflöde har totalt påverkats med 47 Mkr (79) hänförligt till leasing.

FÖRFALLOSTRUKTUR LEASINGSKULDER

Mkr	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	—	—
Förfaller till betalning ett till fem år	19	—
Förfaller till betalning senare än fem år	701	696
Summa	**720**	**696**

NOT 13. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	23-12-31	22-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde vid årets början	15	15
Försäljningar/utrangeringar	6	0
Utrangeringar	-3	0
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	**18**	**15**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	**-13**	**-12**
Försäljningar/utrangeringar	0	—
Årets avskrivningar	0	-1
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-13**	**-13**
Redovisat värde vid årets slut	**5**	**2**

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076335

NOT 14. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	23-12-31	22-12-31
Redovisat värde vid årets början	2	2
Återbetalningar	—	—
Redovisat värde vid årets slut	**2**	**2**

Andra långfristiga fordringar avser värde på kapitalförsäkring. Kapitalförsäkringens värde är oförändrat jämfört med föregående år.

NOT 15. EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 91 001 376 kr (91 001 376) och antal aktier till 218 403 302 (218 403 302). Kvotvärdet uppgår till 0,42 (0,42). Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier förekommer.

Tidpunkt	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Ökning av aktiekapitalet, kr	Ackumulerat aktiekapital, kr
1997	Bolaget bildas	1 000	1 000	100,00	100 000	100 000
1997	Split 20:1	19 000	20 000	5,00	—	100 000
1997	Nyemission	230 000	250 000	5,00	1 150 000	1 250 000
1997	*Skuldebrev med* optionsrätt till nyteckning	—	250 000	5,00	—	1 250 000
1997	Nyemission	3 750 000	4 000 000	5,00	18 750 000	20 000 000
1998	Nyemission	2 400 000	6 400 000	5,00	12 000 000	32 000 000
1998	Konvertibla förlagsbevis	—	6 400 000	5,00	—	32 000 000
1999	Split 2:1	6 400 000	12 800 000	2,50	—	32 000 000
1999	Konvertibla förlagsbevis	2 758 620	15 558 620	2,50	6 896 550	38 896 550
1999	Nyemission	3 000 000	18 558 620	2,50	7 500 000	46 396 550
2000	Nyemission	400 000	18 958 620	2,50	1 000 000	47 396 550
2005	Split 2:1	18 958 620	37 917 240	1,25	—	47 396 550
2005	Nyemission	7 583 448	45 500 688	1,25	9 479 310	56 875 860
2006	Split 3:1	91 001 376	136 502 064	0,42	—	56 875 860
2007	Split 2:1	136 502 064	273 004 128	0,21	—	56 875 860
2007	Inlösen av aktier	-136 502 064	136 502 064	0,21	-28 437 930	28 437 930
2007	Fondemission	—	136 502 064	0,42	28 437 930	56 875 860
2014	Nyemission	45 500 688	182 002 752	0,42	18 958 620	75 834 480
2017	Nyemission	36 400 550	218 403 302	0,42	15 166 896	91 001 376

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605071636

NOT 16. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	23-12-31		22-12-31	
Mkr	**Nominellt belopp**	**Verkliga värden**	**Nominellt belopp**	**Verkliga värden**
Skulder till kreditinstitut	7 207	7 207	8 793	8 793
Obligationslån (ej säkerhetsställda)	3 510	3 448	4 860	4 577
Övrig upplåning	5 679[1]	5 679[1]	5 283[1]	5 283[1]
Räntederivat				
Ränteswappar, 14 450 (13 200)	-557	-557	-891	-891
Summa lån och derivat	**15 839**	**15 777**	**18 045**	**17 762**

1. Som effekt av samgåendet med Castellum har Kungsleden lån till Castellumkoncernen om 4 533 (3 860) Mkr.

	23-12-31		22-12-31	
Förfallotidpunkt banklån och övrig upplåning	**Nominellt belopp**	**Andel, %**	**Nominellt belopp**	**Andel, %**
2023	0	0,0	1 350	7,5
2024	1 300	7,8	2 823	15,7
2025	3 061	18,7	8 373	46,6
2026	1 080	6,6	1 080	6,0
2027	3 191	19,5	1 116	6,2
2028	110	0,7	110	0,6
2029	1 698	10,4	1 701	9,5
2030	0	0,0	0	0,0
2031	1 423	8,7	1 423	7,9
>2031[1]	4 533	27,6	0	0,0
Summa	**16 396**	**100,0**	**17 976**	**100,0**
Ej utnyttjade krediter	-2 900		-2 900	
Summa utnyttjade krediter	**13 496**		**15 076**	

1. Avser skuld till Castellumkoncernen utan fastställd förfallotidpunkt.

Koncernen har en checkräkningskredit om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2023 eller 2022.

År	**Förfall krediter[1]**	**Räntebetalning krediter**	**Förfall derivat**	**Räntebetalning derivat**
2024	1 300	576	4 000	-425
2025	3 061	486	6 000	-225
2026	1 080	378	2 450	-136
2027	3 191	244	—	-71
2028	110	178	2 000	-68
2029	1 698	152	—	—
2030	—	82	—	—
2031	1 423	20	—	—
Summa	**11 863**	**2 116**	**14 450**	**-924**

1. Avser posterna skulder till kreditinstitut samt lång- och kortfristiga övriga räntebärande skulder.

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	**22-12-31**	**Kassaflöden**	**Verkligt värde-förändringar**	**23-12-31**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 070	-1 907	—	7 163
Övriga långfristiga räntebärande skulder	4 656	-1 300	—	3 356
Skulder till koncernföretag	3 860	673	—	4 533
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 350	-6	—	1 344
Derivat	-891	-128	462	-557
Summa lån och derivat	***18 045***	***-2 668***	***462***	***15 839***

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605073637

NOT 17. AVSÄTTNINGAR

Mkr	23-12-31	22-12-31
Avsättningar vid årets början	2	3
Årets avsättningar	1	—
Utbetalda belopp	—	-1
Avsättningar vid årets slut	**3**	**2**

Mkr	23-12-31	22-12-31
Pensionsavsättning	3	1
Övrigt	—	1
Summa	**3**	**2**

Mkr	23-12-31	21-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	—	—
Förfaller till betalning inom ett till fem år	—	—
Förfaller till betalning senare än fem år	3	2
Summa	**3**	**2**

NOT 18. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 17 Mkr (21) ej betalda köpeskillingar.

NOT 19. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	23-12-31	22-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	2 313	2 102
Förfaller till betalning inom ett till fem år	7 418	10 656
Förfaller till betalning senare än fem år	8 354	7 733
Summa	**18 085**	**20 491**

Förfallostruktur skulder avser långfristiga skulder till kreditinstitut, långfristiga räntebärande skulder, leasingskulder samt övriga kortfristiga skulder. Samtliga leverantörsskulder förfaller inom ett år.

NOT 20. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		**Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**		**Summa redovisat värde**	
Mkr	**23-12-31**	**22-12-31**	**23-12-31**	**22-12-31**	**23-12-31**	**22-12-31**
Långfristiga fordringar	—	—	2	2	2	2
Kundfordringar	—	—	7	30	7	30
Övriga fordringar	—	—	18	572	18	572
Upplupna intäkter	—	—	178	9	178	9
Derivat	557	1 032	—	—	557	1 032
Likvida medel	—	—	526	141	526	141
Summa	**557**	**1 032**	**731**	**754**	**1 288**	**1 786**
Räntebärande skulder[1]	—	—	16 396	18 936	16 396	18 936
Leverantörsskulder	—	—	75	54	75	54
Övriga skulder	—	—	6	—	6	—
Upplupna kostnader	—	—	179	61	179	61
Derivat	—	141	—	—	—	141
Summa	**—**	**141**	**16 656**	**19 051**	**16 656**	**19 192**

1. Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder, långfristiga och kortfristiga.

20240605075638

VÄRDERING
Koncernens maximala kreditrisk utgörs av de redovisade nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna. Bedömning har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom likvida medel där motparten har kreditriskbetyget AA-. Hyresfordringar om 19 Mkr (20) som avskrivits under rapportperioden omfattas av efterlevnadsåtgärder.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel. Kungsleden tillämpar en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Finansiella tillgångar och skulder exklusive derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Ett antal OTC-derivat används för att ekonomiskt säkra risker i kassaflöden för räntor. Det finns tre värderingsklasser (nivåer):

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.
Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kungsledens derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till 557 Mkr (891). Verkligt värde på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde har bedömts individuellt utifrån risken för att fordringen inte kommer att erhållas. En liknande värdering sker även enligt principerna för redovisat värde. De senaste två årsskiftena har redovisat verkligt värde varit detsamma som bedömning av verkligt värde. Årets hyresförluster uppgår till -7 Mkr (-13).

Räntebärande skulder[1], Mkr	23-12-31	22-12-31
Skulder vid årets början	15 076	19 641
Upptagna lån	2 088	1 207
Amortering	-5 301	-5 772
Skulder vid årets slut	**11 863**	**15 076**

[1]Exklusive skulder till Castellumkoncernen om 4 533 Mkr.

NOT 21. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	23-12-31	22-12-31
Fastighetsinteckningar	15 475	12 851
Aktier i dotterbolag	3 330	7 013
Summa	**18 805**	**19 864**

Säkerheterna är främst ställda för banklån. I låneavtal kan kovenanter finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Eventualförpliktelser, Mkr	23-12-31	22-12-31
Övriga garantier och åtaganden	0	0
Summa	**0**	**0**

20240605075633

NOT 22. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2023	2022
Av- och nedskrivningar	3	8
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	7	22
Utrangering av immateriella och materiella anläggningstillgångar	4	—
Aktiverad ränta	-6	-17
Ökning/minskning av ränteskuld	-9	26
Koncernbidrag, ej betalt	-6	—
Förändring av avsättningar	—	-1
Valutakurseffekter och övrigt	-2	7
Summa	**-9**	**45**

Räntor, Mkr	2023	2022
Erhållna räntor	7	10
Erlagda räntor	-437	-369
Summa	**-430**	**-359**

Försäljning av fastigheter via bolag, Mkr	2023	2022
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 405	546
Rörelsefordringar	3	—
Likvida medel	0	—
Summa tillgångar	**1 408**	**546**
Låneskulder	390	—
Uppskjuten skatt	0	—
Rörelseskulder	43	52
Summa avsättningar och skulder	**433**	**52**
Erhållen köpeskilling aktier	914	324
Erhållen likvid amortering lån	390	136
Erhållen köpeskilling	**1 304**	**460**
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	0	0
Påverkan på likvida medel vid försäljning av fastigheter via bolag	**1 304**	**460**

1. I likvida medel ingår kassa och bank samt eventuella likvida medel hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

NOT 23. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 6. Koncernen har närståendetransaktioner med närstående företag inom koncernen samt transaktioner med moderbolaget Castellum i form av lån, koncernbidrag och räntor.

NOT 24. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har fastigheten Nyköping Ribban 5 fränträtts.

Kungsleden Aktiebolag (publ) har återköpt obligationer med ett nominellt belopp om totalt 1 088 Mkr.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076403

RESULTATRÄKNING - MODERFÖRETAGET

Mkr	Not	2023	2022
Koncerninterna intäkter		109	0
Administrationskostnader	2,3	-108	-16
Rörelseresultat		**1**	**-16**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	*-607*	*680*
Ränteintäkter och liknande poster	4	820	687
Räntekostnader och liknande poster	4	-101	-918
		112	**448**
Resultat före skatt		**113**	**432**
SKATT			
Uppskjuten skatt	5	-181	-41
Årets resultat		**-68**	**391**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - MODERFÖRETAGET

Mkr	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen	-68	391
Årets totalresultat	**-68**	**391**

20240605076433

BALANSRÄKNING - MODERFÖRETAGET

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	3 597	4 052
Fordringar hos koncernföretag	7	13 699	15 770
Uppskjuten skattefordran	5	32	106
Andra långfristiga fordringar	8	2	2
Summa anläggningstillgångar		**17 330**	**19 930**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	11	2 856	666
Övriga fordringar	11	3	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19	6
Kassa och bank		512	139
Summa omsättningstillgångar		**3 390**	**817**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 720**	**20 747**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (218 403 302 andelar)		91	91
Summa bundet eget kapital		**91**	**91**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 661	7 270
Överkursfond		3 134	3 134
Årets resultat		-68	391
Summa fritt eget kapital		**10 727**	**10 795**
Summa eget kapital		**10 818**	**10 886**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2	—
Summa avsättningar		**2**	**—**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		2 210	3 510
Derivat		—	141
Långfristiga skulder koncernföretag		652	4 512
Summa långfristiga skulder	**10–12**	**2 862**	**8 163**
Kortfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder		1 300	1 350
Skulder till koncernföretag		5 733	331
Övriga skulder		1	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4	5
Summa kortfristiga skulder	**11, 12**	**7 038**	**1 698**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 720**	**20 747**

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076 42

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERFÖRTAGET

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
Mkr	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Fritt eget kapital**	
Ingående eget kapital 2022-01-01	**91**	**3 134**	**7 270**	**10 495**
Årets resultat	—	—	391	391
Utgående eget kapital 2022-12-31	**91**	**3 134**	**7 661**	**10 886**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**91**	**3 134**	**7 661**	**10 886**
Årets resultat	—	—	-68	-68
Utgående eget kapital 2023-12-31	**91**	**3 134**	**7 593**	**10 818**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – MODERFÖRETAGET

Mkr	Not 14	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		113	432
Erhållna koncernbidrag		-737	-302
Erhållen utdelning		-18	—
Nedskrivningar koncernföretag		1 362	627
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		-13	88
Ökning/minskning av ränteskuld		-11	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**696**	**845**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) /Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 439	195
Ökning (+) /Minskning (–) av rörelseskulder		5 083	27
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		**3 340**	**1 067**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Utlåning/återbetalning av lån till koncernföretag		2 371	-300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2 371**	**-300**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		215	3 410
Amortering av lån		-5 425	-4 359
Utdelning		—	-151
Derivat		-128	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 338**	**-1 100**
Årets kassaflöde		**373**	**-333**
Likvida medel vid årets början		139	472
Likvida medel vid årets slut		**512**	**139**

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076643

NOTER– MODERFÖRETAGET

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretagets, Kungsleden Aktiebolag (publ), årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderföretaget. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG
Aktier i koncernföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Utdelningar redovisas som resultat från andelar i koncernföretag. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot företagens koncernmässiga eget kapital. I de fall bokfört värde understiger företagens koncernmässiga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

FINANSIELLA INSTRUMENT
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

FORDRINGAR
Fordringar består främst av fordringar på dotterföretag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Förväntade kreditreserveringar beräknas med hänsyn till dotterföretagets återbetalningsförmåga och med hänsyn tagen till värdet av dess säkerheter.

AKTIEÄGARTILLSKOTT
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

UTDELNING
Erhållna och anteciperade utdelningar redovisas som finansiell intäkt.

KONCERNBIDRAG
Koncernbidrag som erhållits från ett dotterföretag redovisas som finansiell intäkt. Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som investering i andelar i koncernföretag.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER
Eventualförpliktelser till förmån för koncernföretag är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, det vill säga de redovisas inte som en avsättning utan i stället lämnas upplysning.

FÖRÄNDRINGAR I SVENSKA REGELVERK
Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på Kungsledens redovisning.

NOT 2. ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2023	2022
Personalkostnader	—	-1
Övriga rörelsekostnader	-108	-15
Summa	**-108**	**-16**

Administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning. Av administrationskostnaderna om 108 Mkr (16) utgör personalkostnader — Mkr (1). Arvode till revisorer uppgår under 2023 till 4 Mkr (3). Revisionskostnad för övriga koncernföretag har vidarefakturerats.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240603076441

NOT 3. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Under 2022 erbjöds samtliga anställda inom Kungsledenkoncernen avtal inom Castellumkoncernen och således utgick inga ersättning till anställda under år 2023.

Medelantal anställda	2023	Andel kvinnor, %	2022	Andel kvinnor, %
Sverige	—	—	—	—
Summa	—	—	—	—

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. För uppgift om ersättning till respektive styrelseledamot samt ersättningar till ledande befattningshavare, *se not 6 i koncernen.*

NOT 4. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från finansiella poster, Mkr	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter koncernföretag	806	685
Ränteintäkter övriga företag	5	2
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**811**	**687**
Räntekostnader koncernföretag	-327	-117
Räntekostnader övriga företag	221	-86
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-106**	**-203**
Derivat redovisade enligt LVP	13	-88
Utdelningar	18	378
Erhållna koncernbidrag	737	302
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	-1 417	-627
Återförda nedskrivningar av aktier i koncernföretag	56	—
Summa	**-593**	**-35**
Summa resultat från finansiella poster	**112**	**448**

NOT 5. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2023	2022
Uppskjuten skatt	-181	-41
Redovisad skatt	**-181**	**-41**

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2023	2022
Resultat före skatt	113	432
Skatt 20,6%	-23	-89
Utdelningar från koncernföretag	4	78
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	-292	-129
Återförda nedskrivningar av aktier i koncernföretag	12	—
Övertaget negativt räntenetto från koncernföretag	119	98
Övrigt	-1	1
Redovisad skatt	**-181**	**-41**

Ingen skatt har redovisats direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultaträkningen	Effekter av hantering skattemässig Ebitda	Vid årets slut
Underskottsavdrag	81	-168	119	31
Finansiella instrument	24	-13	-11	0
Övriga temporära skillnader	1	—	—	1
Summa	**106**	**-181**	**108**	**32**

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605076645

NOT 6. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	23-12-31	22-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	6 927	6 871
Koncernbidrag	401	—
Aktieägartillskott	505	56
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	**7 833**	**6 927**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-2 875	-2 249
Årets nedskrivningar	-1 361	-626
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	**-4 236**	**-2 875**
Redovisat värde vid årets slut	**3 597**	**4 052**

Nedskrivningar av andelar i koncernföretag motiveras av värdenedgång i fastighetsvärdet i koncernföretag.

Direktägda dotterföretag framgår i nedanstående tabell.

			Bokfört värde, Mkr	
Direktägda dotterföretag, org. nr, säte eller land	*Antal andelar*	*Andel %[1]*	*23-12-31*	*22-12-31*
Kungsleden Fastighets AB, 556459–8612, Stockholm	200	100	941	1 491
Kungsleden Mattan AB, 556718–3354, Stockholm	1 000	100	92	154
Kungsleden Friab AB, 556742–6548, Stockholm	1 000	100	538	637
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844–2957, Stockholm	50 000	100	895	880
Kungsleden Holding GmbH, HRB 166084, Tyskland	1	100	—	—
Kungsleden Balsberget AB, 556919–3013, Stockholm	50 000	100	21	3
Kungsleden Vegaholding AB, 556919–3047, Stockholm	50 000	100	135	135
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968–3187, Stockholm	500	100	505	424
Kungsleden Grönberget Holding AB, 556990–0805, Stockholm	500	100	3	3
Kungsleden Grönberget AB, 556989–0410, Stockholm	500	100	124	116
Kungsleden Tegel AB, 559025–8298, Stockholm	500	100	83	17
Kungsleden Holdmix 3 AB, 559007–2665, Stockholm	500	100	40	30
Kungsleden Holdmix 4 AB, 559055–4431, Stockholm	500	100	58	12
Kungsleden Lustfarm AB, 556654–9720, Stockholm	1 000	100	157	145
Kungsleden Isskrapan AB, 559084–5870, Stockholm	500	100	5	5
Summa			**3 597**	**4 052**

1. Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOT 7. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mkr	23-12-31	22-12-31
Fordringar vid årets början	15 770	16 770
Avgående fordringar	-2 071	-1 000
Fordringar vid årets slut	**13 699**	**15 770**

NOT 8. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	23-12-31	22-12-31
Fordringar vid årets början	2	2
Fordringar vid årets slut	**2**	**2**

NOT 9. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	23-12-31	22-12-31
Förutbetalda kostnader	19	6
Summa	**19**	**6**

20240605075646

NOT 10. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderföretaget har 10 (12) obligationslån och certifikat. Därutöver finns även räntederivat för både de egna lånen och övriga koncernföretags externa lån. En checkräkningskredit finns om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2023 eller 2022. Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

	23-12-31		22-12-31	
Förfallotidpunkt, Mkr	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp
2023	—	—	1 350	—
2024	1 300	4 000	1 300	4 000
2025	1 050	6 000	1 050	6 000
2026	450	2 450	450	1 600
2027	600	—	600	—
2028	110	2 000	110	1 600
Summa	**3 510**	**14 450**	**4 860**	**13 200**

NOT 11. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	Fordringar på koncernföretag m fl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Andra långfristiga fordringar	2	2	—	—	2	2
Fordringar hos koncernföretag	16 555	16 436	—	—	16 555	16 436
Summa tillgångar	**16 557**	**16 438**	—	—	**16 557**	**16 438**
Långfristiga skulder[1]	—	—	2 210	3 651	2 210	3 651
Leverantörsskulder	—	—	0	0	0	0
Skulder till koncernföretag	—	—	6 385	4 843	6 385	4 843
Övriga skulder	—	—	1 301	1 362	1 301	1 362
Summa skulder	—	—	**9 896**	**9 856**	**9 896**	**9 856**

1. Verkligt värde på företagets räntederivat uppgår till 557 Mkr (891).

Moderföretagets räntederivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata (nivå 2). Verkligt värde på dessa derivat uppgick till 557 Mkr (891). I koncernens not 20 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Mkr	22-12-31	Kassaflöden	Förvärv	Valutaomräkningar	Verkligt värde förändringar	23-12-31
Obligationslån	3 510	-1 300	—	—	—	2 210
Derivat	141	-128	—	—	-13	0
Skulder till koncernföretag	4 512	-3 860	—	—	—	652
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 350	-50	—	—	—	1 300
Summa lån och derivat	**9 513**	**-5 338**	—	—	**-13**	**4 162**

NOT 12. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	7 033	1 681
Förfaller till betalning mellan två och fem år	2 210	3 400
Förfaller till betalning senare än fem år	652	4 622
Summa	**9 895**	**9 703**

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder och undervärde derivat.

20241060507647

NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2023	2022
Upplupna räntekostnader	4	5
Summa	**4**	**5**

NOT 14. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Inga andra medel än kassa och bank ingår i poster likvida medel.

Räntor m.m., Mkr	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	378
Erhållna räntor	811	687
Erlagda räntor	-116	-200

NOT 15. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med koncernföretag, Mkr	2023	2022
Försäljning av varor/tjänster till närstående	109	—
Ränta	479	568
Utdelning	18	378
Koncernbidrag	737	302

Poster i balansräkningen, Mkr	23-12-31	22-12-31
Fordran på koncernföretag	16 555	16 436
Skulder till koncernföretag	6 385	4 843

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 3 samt koncernens not 6. Ingen ersättning har getts och inga övriga transaktioner har skett med något närstående bolag eller privatperson.

NOT 16. STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	23-12-31	22-12-31
Aktier i koncernföretag	—	424
Summa	**—**	**424**

NOT 17. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	23-12-31	22-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	8 132	7 589
Summa	**8 132**	**7 589**

NOT 18. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har Kungsleden Aktiebolag (publ) återköpt obligationer med ett nominellt belopp om totalt 1 088 Mdr.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr	
Balanserade vinstmedel	7 661 485 494
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	-67 758 244
Totalt	**10 727 274 415**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Balanseras i ny räkning	10 727 274 415
Totalt	**10 727 274 415**

20240605075648

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Schlasberg
Styrelseordförande

Malin Löveborg
Styrelseledamot

Jens Andersson
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

20240605076449

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kungsleden Aktiebolag organisationsnummer 556545-1217

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3 och 4. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 2-43 med undantag för sidorna 10-11.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3-4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 39 159 Mkr per den 31 december 2023 och baseras på en intern värdering av respektive fastighet för Kungsledens bestånd. För att säkerställa den interna värderingen har värdemässigt knappt halva fastighetsbeståndet värderats externt. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Vad gäller värdering av pågående projekt tillkommer att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidan 7, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidan 15 och not 11.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat den interna värderingsprocessen och utvärderat gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval av fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna och bedömt om skillnaden mot de interna värderingarna ryms inom det normala osäkerhetsintervallet.
- För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat Kungsledens rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt granskat aktivering av utgifter.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

20240605076530

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 10-11 samt 47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsleden Aktiebolag för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett

20240605075653

förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3 och 4 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Kungsleden Aktiebolags revisor av bolagsstämman 2023-06-30 och har varit bolagets revisor sedan 2023-06-30.

Göteborg, signerad enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner

Auktoriserad revisor

20240605051552

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
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.

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 perioden redovisade hyresintäkter exklusive rabatter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

EPRA EPS – Earnings Per Share
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Aktuell skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value
Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat, goodwill som avser uppskjuten skatt samt nominell uppskjuten skatt.

EPRA NTA – Net Tangible Assets
Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat och goodwill, justerat för verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – Net Disposal Value
Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning samt bokfört värde på goodwill.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen exklusive fastigheter klassificerade som projektfastigheter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Resultat före skatt med återläggning av förvärvskostnader, nedskrivning goodwill, värdeförändringar.

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 perioden tecknade hyresavtal för hela fastighetsbeståndet, reducerat med hyresintäkter för under perioden 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.

SKULDKVOT
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader. Vid delårsbokslut har driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader räknats om till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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.

ÖVRIGA DEFINITIONER

ANTAL AKTIER
Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

DATA PER AKTIE
Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie används genomsnittligt antal aktier och vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie används antalet utestående aktier.

FASTIGHETSKATEGORI
Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Kungsledens fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/lätt industri, handel samt projekt.

FASTIGHETSKOSTNADER
I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

KRONOR PER KVM
Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

20240605037653

kungsleden

Transaktion 09222115557516089654 Signerat JA, ML, SS, HJ

Verifikat

Transaktion 09222115557516089654

Dokument

Kungsleden årsredovisning 2023
Huvuddokument
48 sidor
Startades 2024-04-30 06:52:57 CEST (+0200) av Stina Westerberg (SW)
Färdigställt 2024-04-30 07:43:24 CEST (+0200)

Initierare

Stina Westerberg (SW)
Castellum AB
Personnummer 197010194624
stina.westerberg@castellum.se

Signerare

Jens Andersson (JA)
Kungsleden Aktiebolag
Personnummer 731118-6931
Jens.Andersson@castellum.se
+46768556702

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS ANDERSSON"
Signerade 2024-04-30 06:58:28 CEST (+0200)

Malin Löveborg (ML)
Kungsleden Aktiebolag
Personnummer 780606-0708
Malin.Loveborg@castellum.se
+46761060405

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Therése Löveborg"
Signerade 2024-04-30 06:58:51 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557516089654

Sebastian Schlasberg (SS)
Kungsleden Aktiebolag
Personnummer 820419-3992
Sebastian.Schlasberg@castellum.se
+46709239019

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN SCHLASBERG"
Signerade 2024-04-30 07:03:00 CEST (+0200)

Harald Jagner (HJ)
Deloitte AB
Personnummer 710330-4817
hjagner@deloitte.se
+46733977381

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD JAGNER"
Signerade 2024-04-30 07:43:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify