20220928060089

Kungsleden AB (publ)

Organisationsnummer: 556545–1217

Årsredovisning och koncernredovisning 2021

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna
årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

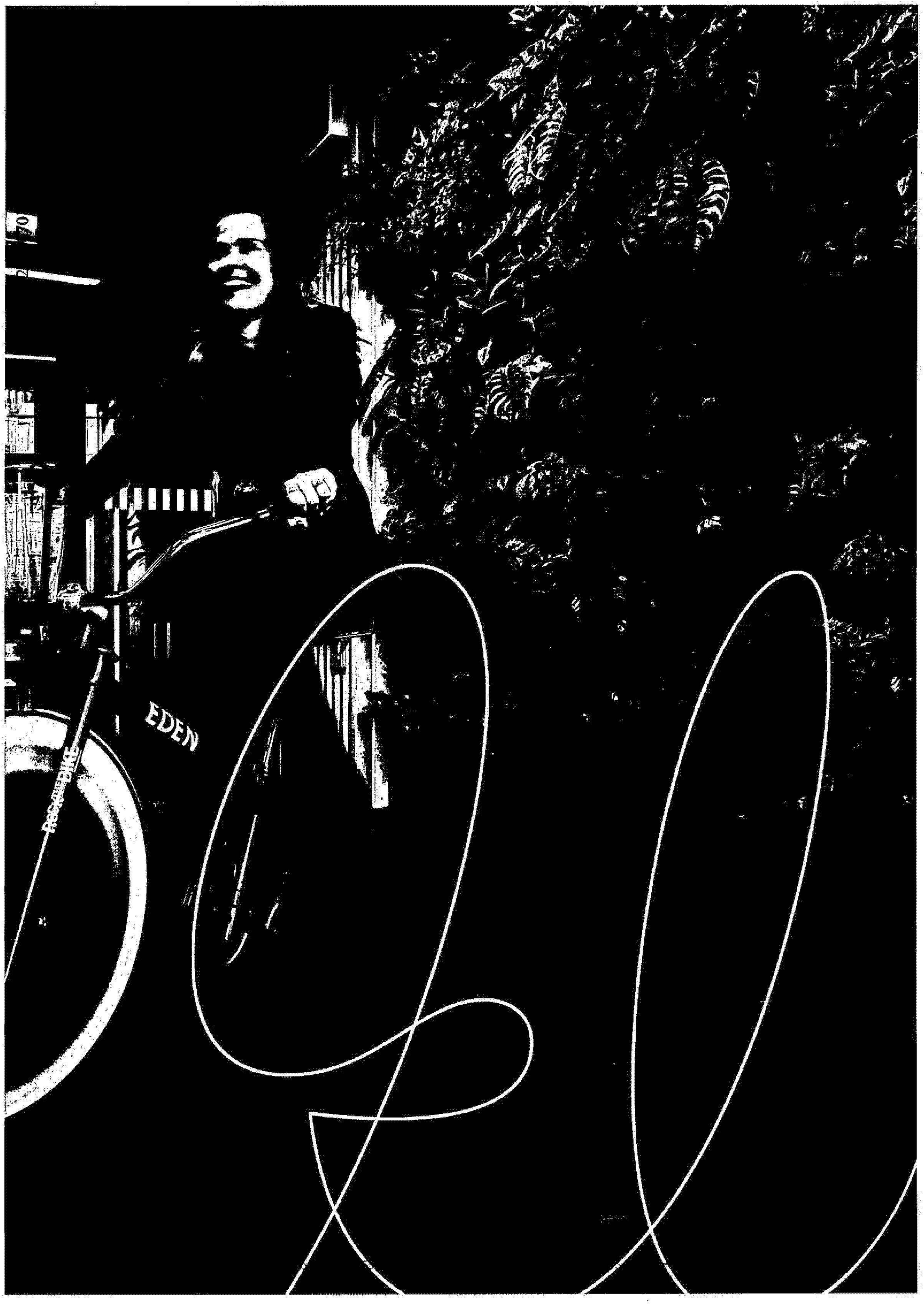
FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Kungsleden AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2022. 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 30 juni 2022

Jens Andersson, vd


EDEN

20220701178429

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Kungsleden AB (publ) är sedan november 2021 ett dotterbolag till Castellum AB (publ) som förvärvat majoriteten av aktierna genom ett offentligt bud till Kungsledens aktieägare. Aktierna i Kungsleden avnoterades från Nasdaq Stockholm den 3 december 2021. Den 10 december 2021 hölls en extra bolagsstämma för byte av styrelse.

Per den 31 december 2021 kontrollerade Castellum 96,8 % av kapitalet och rösterna i Kungsleden. Castellum har initierat ett tvångsinlösenförfarande avseende resterande aktier i Kungsleden.

ÅRSSTÄMMA 2021

Årsstämma för verksamhetsåret 2020 ägde rum den 22 april 2021. Med anledning av Covid19-pandemin genomfördes årsstämman enbart med poströstning, utan fysisk närvaro. Stämman bemyndigade styrelsen att besluta om återköp och överlåtelse av egna aktier, samt bemyndigade styrelsen att besluta om nyemission av så många stamaktier som motsvarar maximalt 10 procent av det totala antalet stamaktier. Protokoll från årsstämman 2021, samt ytterligare information om bemyndigandena till styrelsen, finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA 2021

Med anledning av att Castellum förvärvat majoriteten av aktierna i Kungsleden ägde en extra bolagsstämma rum den 10 december 2021. Med anledning av Covid19-pandemin genomfördes den extra bolagsstämman enbart med poströstning, utan fysisk närvaro. Stämman beslutade att utse Rutger Arnhult, Jakob Mörndal, Mariette Hilmersson och Kristina Måneskold till styrelseledamöter, samt Rutger Arnhult till styrelsens ordförande. Protokoll från den extra bolagsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

ÅRSSTÄMMA 2022

Årsstämma för verksamhetsåret 2021 kommer att äga rum torsdagen den 30 juni 2022. Mot bakgrund av den pågående Covid19-pandemin har styrelsen beslutat att årsstämman med stöd av tillfällig lagstiftning kommer att genomföras endast med poströstning. Närmare information om årsstämman finns på Kungsledens webbplats, se www.kungsleden.se.

Styrelsen har med hänsyn till Kungsledens ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart ansett att allt material inför stämman, inklusive kallelse och protokoll från stämman, endast ska tillhandahållas på svenska. Läs mer om Kungsledens bolagsstämmor på kungsleden.se/bolagsstammor.

STYRELSE

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. Bolagsordningen kan ändras i enlighet med aktiebolagslagens regler och den aktuella bolagsordningen finns på Kungsledens webbplats, se www.kungsleden.se.

På årsstämman 2021 omvaldes Charlotte Axelsson (ordförande), Ingalill Berglund, Jonas Bjuggren, Christer Nilsson, Jonas Olavi, Charlotta Wikström och Fredrik Wirdenius som styrelseledamöter. Alla styrelsens ledamöter ansågs vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

På den extra bolagsstämman den 10 december 2021 valdes en ny styrelse bestående av Rutger Arnhult (ordförande), Jakob Mörndal, Mariette Hilmersson och Kristina Måneskold. I mars 2022 avgick Kristina Måneskold på egen begäran ur styrelsen, varefter styrelsen har utgjorts av tre stämmovalda ledamöter.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Biljana Pehrsson var bolagets vd fram till den 10 december 2021 då styrelsen utsåg Ylva Sarby Westman till ny vd för Kungsleden, som en del av Ylva Sarby Westmans nya roll som vvd/CFO i Castellum. I mars 2022 utsåg styrelsen Jens Andersson, Treasurychef Castellum, till ny vd i Kungsleden.

EXTERNA REVISORER

De externa revisorerna granskar styrelsens och vd:ns förvaltning av Kungsleden och att års-redovisningen upprättats enligt gällande regler. Ernst & Young AB valdes vid årsstämman 2021 till revisorer för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2022. Auktoriserade revisorn Jonas Svensson är huvudansvarig revisor. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2021 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 5 Mkr (4).

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.

Kontrollmiljö

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.

Riskbedömning

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en 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. En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen görs årligen utifrån resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings-och affärsplansprocesser samt IT-system. Exempel på styrdokument är de verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram. De används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag för värderingar.

Kontrollaktiviteter

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att kontroll-aktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processorienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processorienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701178430

Information och kommunikation
Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid fyra styrelsesammanträden per år behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen en gång om året. Kungsleden har en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler. Ett visselblåsarsystem är tillgängligt via Kungsledens webbplats. All information som bedöms vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Vd är utsedd till talesperson i finansiella frågor.

Uppföljning
Styrelsen begär från företagsledningen kontinuerligt bedömningar av risker i verksamheten. Resultaten sammanställs i rapporter. 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 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784431

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsleden AB (publ) ("Kungsleden") org. nr. 556545–1217, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 30 juni 2022.

VERKSAMHETEN

Kungsleden AB är sedan den 15 november 2021 ett dotterbolag till Castellum. Per den 31 december 2021 ägde Kungsleden 208 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 47 258 Mkr. Grunden i företagets verksamhet är att långsiktigt äga, aktivt förvalta samt förädla och utveckla kommersiella fastigheter i fyra prioriterade tillväxtmarknader, Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 5 630 Mkr (1 636).

TOTALA INTÄKTER

Totala intäkter ökade med 63 Mkr till 2 593 Mkr (2 530). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 75 Mkr jämfört med föregående år. Ökningen förklaras av fortsatt stark ny- och nettouthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Kungsleden har haft 13 konsekutiva kvartal med positiv nettouthyrning. Justerat för jämförelsestörande poster från förtida lösen uppgick intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 4 procent. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 92,9 procent (92,9).

FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade 16 Mkr till 803 Mkr (787). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppgick ökningen till 13 Mkr vilket främst härleds till ökade medlakostnader.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 47 Mkr till 1 790 Mkr (1 743) under året. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 61 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 3 procent.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 95 Mkr (102). Minskningen förklaras av lägre personalkostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -373 Mkr (-384). Minskningen förklaras av lägre genomsnittlig ränta på upplåning, att Stibor 3-månader var lägre jämfört med föregående år och att räntekostnader hänförliga till projekt om 12 Mkr har aktiverats under året. Låneportföljen har varit större under 2021 jämfört med 2020 vilket reducerar minskningen av finansnettot.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 322 Mkr (1 257) vilket motsvarar en ökning om 4 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Trenden med stark efterfrågan på kontor, lager-, industri- och logistikfastigheter har fortsatt under 2021. Den orealiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 5 441 Mkr (948), vilket motsvarar 13,4 procent. Värdeuppgången förklaras både av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 43 punkter samt av förbättrade driftnetton, projektvinster och ökade byggrättsvärden. Vid årets utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 4,7 procent, att jämföra med 5,1 procent vid årets ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till 18 Mkr (11) och är hänförliga till avyttring av elnätskoncessioner på Finnslätten samt från tidigare års transaktioner.

Räntederivat

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringar på finansiella instrument var positiv om 239 Mkr (-157).

SKATT

Total skattekostnad för helåret uppgick till 1 389 Mkr (424) varav 2 Mkr (0) avser aktuell skatt. Vid tillämpning av 20,6 procents skatt uppgår total skattekostnad till 1 446 Mkr. Av skillnaden om 57 Mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt avser 28 Mkr tidigare ej beaktad uppskjuten skattefordran hänförlig till värdeförändringar på fastigheter och 14 Mkr en positiv skatteeffekt från fastighetsförsäljningar.

KASSAFLÖDE

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 1 312 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 1 307 Mkr investerats. Under fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Effekten 13 i Västerås. Köpeskillingen uppgick till 4 Mkr. Under året har Kungsleden fränträtt fastigheterna Tändstiftet 2 i Täby, Fräsen 1 i Täby samt fränträtt elnätskoncessioner på Finnslätten, Västerås. Erhållen köpeskilling uppgår till sammanlagt 219 Mkr. Lösen av forwardstartande swappar har gjorts under det andra kvartalet om sammanlagt 67 Mkr. Återköp av aktier har under året gjorts om sammanlagt 242 Mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 735 Mkr vilket avser andra utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2019 samt tre utbetalningar av utdelning för verksamhetsåret 2020. Skulderna har ökat med 613 Mkr och då medel i kassa och bank minskade med 212 Mkr steg nettoskulden med 824 Mkr. Som ett resultat av orealiserade värde-uppgångar i fastighetsportföljen sjönk belånings-graden från 45,0 procent vid årets ingång till 40,6 procent vid årets utgång. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 2 325 Mkr (3 386) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

FASTIGHETER

Per 31 december 2021 har Kungsledens fastighetsbestånd externvärderats till 47 258 Mkr (40 718). 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 förväntningskrav på jämförbara fastigheter.

FASTIGHETSPROJEKT

Investeringar i nybyggnation samt om- och till-byggnad 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. Målet är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return) på minst 9 procent eller mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost) på minst 6 procent. Per den 31 december 2021 uppgick årets investeringar till 1 307 Mkr.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Effekten 13 i Västerås. Köpeskillingen uppgick till 4 Mkr. Under året har Kungsleden fränträtt fastigheterna Tändstiftet 2 i Täby, Fräsen 1 i Täby samt fränträtt elnätskoncessioner på Finnslätten, Västerås. Erhållen köpeskilling uppgår till sammanlagt 219 Mkr. Under slutet av december 2021 avyttrades fastigheten Malmö Nämnden 1. Fastigheten fränträddes därefter 31 januari 2022.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 19 641 Mkr (19 029). Snitträntan har under året sjunkit från 1,8 procent till 1,7 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,8) och räntetäckningsgraden den senaste 12-månaders perioden var fortsatt hög om 4,9 gånger (4,5). 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

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701178432

teoretisk värdering baserad på aktuella marknadsräntor. Värdet på samtliga derivat uppgick till 56 Mkr (-250) Mkr vid årets utgång.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 4 288 Mkr (2 910) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter (4 657 Mkr i skuld) och underskottsavdrag (382 Mkr i tillgång). Uppskjuten skatt redovisas på hela den temporära skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt restvärde förutom övervärden i samband med tillgångsförvärv. Värderingen sker till skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med 1 januari 2021 (användes även föregående år). 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 vuxit från 18 500 Mkr till 23 287 Mkr vilket främst är hänförligt till förvaltningsresultat om 1 322 Mkr och totala orealiserade värdeförändringar om 5 441 Mkr. Soliditeten var 47,7 procent (43,5) och belåningsgraden uppgick till 40,6 procent (45,0) 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 därmed skapa ökat aktieägarvärde. De återköpta aktierna var tänkta att användas för att finansiera framtida förvärv av fastigheter. Styrelsen har under 2021 återköpt aktier till ett värde om 241 Mkr och har per 31 december 2021 3 361 006 aktier i eget förvar, vilket motsvarar 1,3 procent av bolagets totala antal aktier. Se ytterligare information om bolagets aktiekapital samt substansvärde i not 17 på sida 108.

HÅLLBARHET

Vår tids största utmaning är klimatfrågan och för att göra vad vi kan har vi antagit ambitiösa klimatmål. Vi är med i Science Based Targets initiative (SBTi) och har åtagit oss att reducera våra Scope 1 och 2 utsläpp med 50 procent till 2030 med ett delmål på 25 procent till 2025. Under året har projektering av Northvolts nya klimatvänliga kontor i Västerås påbörjats. Projektet kommer att uppföras med trästomme och ambitionen är att nå en NollCO_2 certifiering.
Energieffektiviseringsarbetet fortsätter i full fart med optimering och uppgradering av utrustning i fastigheterna. Vi har också installerat flertalet solcellsanläggningar samt en geoenergianläggning. Kungsleden ska vara en förebild i branschen och vi ska ha en positiv kultur, agera rätt och vara en god kraft i samhället. Vi är huvudsponsor till Fryshuset för att stötta unga i samhället. Vi har nolltolerans mot olyckor och korruption samt arbetar aktivt med social hållbarhet.

Kungsledens hållbarhetsarbete redovisas i enlighet med GRI, EPRA och TCFDs rekommendationer och vi deltar årligen i GRESB.

Kungsleden har under 2021 blivit ett dotterföretag till Castellum AB (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 132 personer (132). Andelen kvinnor var vid årsskiftet 46 procent (47).

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 6–9.

MODERFÖRETAG

Moderföretag är Kungsleden AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till 3 187 Mkr (901). Det högre resultatet är hänförligt till högre intäkter från dotterföretag. De orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår under året till 137 Mkr (-164). Moderbolagets tillgångar uppgick till 22 993 Mkr (21 414). Soliditeten uppgick till 46 procent (38).

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr	
Balanserade vinstmedel	4 153 541 936
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	3 117 044 000
Totalt	**10 404 133 101**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Utdelning till aktieägarna	-
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	7 270 585 936
Totalt	**10 404 133 101**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784 33

RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsledens uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktigt attraktiv totalavkastning. Vi gör detta genom att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter med fokus på kontor i Stockholm men också i Sveriges övriga tillväxtregioner. För att på bästa sätt uppnå våra mål behöver möjligheter och risker som påverkar verksamheten hanteras. Vår fastighetsverksamhet finns enbart på den svenska marknaden men påverkas även av den globala utvecklingen på räntemarknaden samt utländskt intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Styrelsen har det övergripande ansvaret för risk-hantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och ledningsgrupp. All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter men hanteras risker inte alls, inte i tid eller felaktigt kan det få stora negativa konsekvenser i form av lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp både strategiska och operationella risker är därför ett prioriterat område för Kungsleden. Detta görs kontinuerligt enligt nedan figur, som illustrerar hur koncernens ledningsgrupp arbetar med riskhantering i en strukturerad process. Presentation och avstämning med styrelsen sker årligen och har en treårig tidshorisont. Med anledning av Covid-19-pandemins utbredning påbörjades en specifik riskanalys utöver nedan riskområden i mars 2020 med kontinuerlig uppdatering i bolagets ledningsgrupp. Den fokuserade analysen har hanterat såväl interna organisatoriska risker, risker hänförliga till våra fastigheter och projekt samt finansiella risker. Riskerna har utvärderats både på kort och lång sikt. Avrapportering till styrelsen har fortlöpande skett under hela året. Kungsleden har tagit fram ett flertal stödåtgärder för särskilt drabbade hyresgäster och för en löpande tät dialog kring riskhantering både internt och med våra kunder. Kungsleden har haft en begränsad finansiell påverkan till följd av viruspandemin.

RISK		BESKRIVNING	HANTERING
Omvärldsrelaterade risker			
	Makroekonomisk risk	En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket leder till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna vilket ger en negativ effekt på kassaflödet.	Denna typ av risker och dess hantering utvärderas löpande av ledning och styrelse samt genom återkommande marknads- och omvärldsanalyser. Strategiska åtgärder för att minska vår exponering fastställs årligen.
	Krishantering	En kris för Kungsleden är en oväntad händelse som hotar att allvarligt skada verksamheten eller varumärket och som den normala organisationen inte kan hantera.	Kungsleden har en krishanteringsplan för att hantera den här typen av extrema händelser. Denna typ av risker hanteras övergripande på flera sätt. Bland annat genom en successionsplan för ledande befattningshavare och fullvärdesförsäkring för fastigheter.
Risker relaterade till fastigheter och projekt			
	Hyresintäkter	Kungsledens hyresintäkter påverkas av utvecklingen i ekonomin på de delmarknader som vi verkar på samt hur väl vi lyckas att utveckla de områden där våra fastigheter är belägna. Ekonomisk tillväxt leder sannolikt till ökad efterfrågan på lokaler vilket oftast leder till högre marknadshyror. Negativ ekonomisk utveckling antas ha motsatt effekt.	Vi har främst fastigheter på tillväxtmarknader, en kontraktsportfölj med ett stort antal avtal samt en spridd förfallostruktur. Vi strävar efter att upprätthålla en kontraktsportfölj med relativt lång avtalslängd. Den genomsnittliga avtalslängden på hela portföljen uppgår till 4,0 år. Vi har erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång.
	Bristande kundförståelse	Våra hyresintäkter kan påverkas negativt om vi inte lyckas fånga upp våra kunders önskemål och behov.	Vi har en tät dialog med våra befintliga hyresgäster och en kundnära, decentraliserad organisation samt lokal närvaro.
	Avflyttning av stora hyresgäster	Befintliga stora hyresgäster väljer att säga upp hyresavtal för avflyttning. Lokalen blir långsiktigt vakant. Investeringar krävs för att få in ny hyresgäst.	Tät kontakt med våra hyresgäster. Fastigheter i kluster förenklar omflyttningar inom beståndet. Gemensam prioritering av vilka vakanser som bör prioriteras i uthyrningsarbetet. Se till att fastigheterna har god teknisk status och kvalitet.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784434

	Fastighetskostnader	Risken på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Kungsleden kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov. En stor del av kostnaden är kopplad till energiåtgång i form av uppvärmning, kyla och el.	En del av fastighetskostnaderna vidare-debiteras hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i vårt resultat. Eventuella vakanser påverkar fastighetskostnaderna genom att vissa kostnader inte kan vidaredebiteras. Vi arbetar målmedvetet med effektivisering av energiförbrukningen och har målsättning att minska denna med 4 procent under 2022.
	Oförutsägbara händelser i våra fastigheter (risk för liv och hälsa)	Våra fastigheter kan påverkas av oförutsedda händelser i form av snöras, brand, vattenskador etcetera	Vi arbetar fortlöpande med förebyggande åtgärder som till exempel uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasseringssystem etcetera
	Bristande tekniskt skick på en fastighet	Om våra fastigheter inte håller en godtagbar teknisk standard riskerar vi att drabbas av oförutsedda kostnader eller investeringar.	Kungsledens tekniska chef och driftpersonal arbetar proaktivt med fastigheternas tekniska skick för att på så sätt sänka risken för oförutsedda kostnader.
	Projekt	Projekt är värdeskapande men kan också vara förknippat med risker. Till exempel ökad kreditrisk vid större, skräddarsydda projekt till följd av att hyresgäster inte uppfyller sina hyresförpliktelser och Kungsleden inte hittar andra hyresgäster för de aktuella lokalerna. Det finns också en risk för minskad projektavkastning om större byggnationer och renoveringar försenas och/eller blir dyrare än beräknat. Vidare finns risk för minskade intäkter vid förseningar som gör att hyresgäster inte kan utnyttja lokalerna vid den förväntade tidpunkten. Kungsleden är vidare beroende av att få erforderliga tillstånd från myndigheter för att projekten över huvud taget ska kunna genomföras.	Risker avseende projekt hanteras bland annat genom att projektgenomförandet inleds först när 50 procent av ytan är uthyrd. Kungsleden har på senare år byggt upp en organisation med hög kompetens och gedigen erfarenhet från projektutveckling. Vidare har Kungsleden genomarbetade och kvalitetssäkrande processer och rutiner för projektutveckling. I varje projekt görs en initial riskanalys som följs upp under projektets gång. Slutkostnadsprognoser görs minst kvartalsvis för alla projekt och månadsvis för större projekt. Åtgärder vidtas om dessa prognoser indikerar förseningar eller fördyringar.
	Fastighetsvärden	Kungsleden redovisar sina fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer som till exempel externa faktorer som påverkar utbud och efterfrågan såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav. Även kontrakts- och kundstruktur samt Kungsledens förmåga att förvalta, förädla och utveckla fastigheterna påverkar värdet.	För att hantera risken för negativa värdeförändringar har Kungsleden ett aktivt arbete med riskspridning avseende lokal- och hyresgästkategorier, geografi och kontraktstorlek. Vi har en genomsnittlig kontraktslängd på 4,0 år för samtliga hyresavtal, vilket medför att förändringar i marknadshyror inte får någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. Kungsleden har som mål att ha en balanserad portföljrisk med en begränsad inverkan av externa faktorer, vi värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal. Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena. Internvärderingen utförs av medarbetare med omfattande värderingserfarenhet. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs kvartalsvis externvärderingar av delar av beståndet. Under 2021 har samtliga fastigheter i beståndet externvärderats. Känslighetsanalys avseende fastighetsvärden och belåningsgrad framgår i not 2.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784435

Hållbarhetsrisker			
	Föroreningar, klimatpåverkan och klimatrisker	Risk för föroreningar i mark, vilket medför saneringskostnader, främst i samband med exploatering då användningen av fastigheten förändras. Därutöver kan extrema väderhändelser och klimatförändringar leda till risk för skador på fastigheterna.	Kungsleden har kategoriserat samtliga fastigheter efter risken för markföroreningar och vidtar proaktiva åtgärder. I samband med förvärv kartläggs risker för markföroreningar, miljöskadligt byggmaterial och klimatrisker. Risker kopplade till ett förändrat klimat hanteras genom grundläggande analys, strategi och proaktiva åtgärder i förebyggande underhåll.
	Affärsetik/Korruption	Risk att oegentligheter begås mot Kungsleden som kan skada vår ekonomi, varumärke och anställdas välbefinnande och förtroende.	Internt styrs Kungsledens arbete av ett stabilt regelverk som består av policyers och riktlinjer. Vi agerar och kommunicerar utifrån en gemensam värdegrund som bygger på professionalism, omtanke och glädje. Kungsledens ledarlöfte kompletterar vår värdegrund med vilka beteenden vi önskar av våra ledare. Externt styrs arbetet via en Uppförandekod för leverantörer. Därutöver arbetar Kungsleden aktivt med såväl intern som extern information kring det affärsetiska arbetet. Kungsleden har ett internt etiskt råd som hanterar eventuella incidenter.
	Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter	Kungsleden har en stor mängd leverantörer och i stora projekt deltar många aktörer. I samband med att leverantörskedjorna blir svåra att överblicka finns risk att aktiviteter strider mot Kungsledens värderingar.	Kungsleden har en tydlig Uppförandekod för leverantörer och leverantörerna informeras om vikten av att de agerar i enlighet med Kungsledens värdegrund. Kungsleden har också en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler. Ett visselblåsarsystem är tillgängligt via Kungsledens webbplats.
	Organisatorisk risk	Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens samt att vi har en ineffektiv organisation.	Kungsleden agerar och kommunicerar utifrån en gemensam värdegrund; professionalism, omtanke och glädje. Den beskriver hur vi som företag och individer vill bli bemötta och hur vi bemöter andra i vårt dagliga arbete. Vårt ledarlöfte kompletterar vår värdegrund med vilka beteenden vi önskar av våra ledare och vad vi tror krävs för att nå vårt långsiktiga mål att bli en av fastighetsbranschens mest attraktiva och hållbara arbetsplats. Den organisatoriska risken hanteras bland annat genom ledarskapsutveckling och medarbetarundersökningar.
Finansiella risker			
	Finansiering	Likviditets- och finansieringsrisk: att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. Att inte ha god tillgång till kapitalmarknaden genom tappad s.k. Investment Grade Rating. För Kungsledenkoncernen finns kovenanter på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad vilka uppfylls med god marginal.	• Finanspolicy som fastställer riskmandat. • Likviditetsreserver/outnyttjat kreditutrymme. • Flera finansieringskällor i olika geografiska marknader (bank, kapitalmarknad inklusive obligationer och certifikat). • Flera långivare, dessutom enbart motparter med hög rating. • Fortlöpande omförhandling av kreditavtal. • Stark balansräkning. • Ränteförfallostruktur fördelad över olika löptider. • Reducerad belåningsgrad. • Minskad andel säkerställda tillgångar. • Långfristiga krediter med fastställda marginaler. • Revolverande krediter för att uppnå maximal flexibilitet. • Vedertagna beräkningsformler. • Avstämning mellan intern och extern värdering. • Compliance-funktion för att säkerställa oberoende
	Ränta	Ränterisk definieras som risken för en negativ resultat-och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens förda penningpolitik medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation nationellt och internationellt. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultat och kassaflödet. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad och det löpande kassaflödet. Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt	Ränterisk hanteras på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn stipulerar ramarna för den av styrelsen beslutade räntebindningsstrategin och uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelseintervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar. Kungsleden har som målsättning att räntetäckningsgraden inte ska understiga 2,5 gånger och arbetar proaktivt och långsiktigt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med

20220701784436

		(swappar) löpande marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunkit sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ orealiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning.	beslutad affärsplan och inom ramen för beslutat ränteriskmandat i finanspolicyn. Alla finansiella instrument som används ska vara likvida och finansfunktionen ska ha god kunskap om instrumentets funktion, risk och prissättning.
	Likviditet	Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Med likvida medel avses kassabehållning och ej nyttjade kreditlöften.	Kungsleden ska vid varje tidpunkt ha en beredskap för fullföljande av minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Med beredskap avses även att en överenskommelse om övergripande villkor för finansiering har träffats. Styrelsen kan besluta om tillfälligt ökad likviditet, till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Kungsleden har upphandlat ej nyttjade kreditlöften från banker som är säkerställda med direkt pant i fastigheter med syfte att uppnå en kostnadseffektiv kassahantering och täckande av kortfristiga betalningsåtaganden.
	Kredit	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.	Kreditrisken i finansverksamheten är låg och utgörs främst av motpartsrisker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid upptagande av derivatinstrument. Finanspolicyn innehåller riktlinjer för godkända motparter och maximal kreditexponering för olika motparter. Hyresförlusterna har historiskt varit låga. Policy för kreditbedömning innefattar bland annat riktlinjer för bedömning av motpartens kreditvärdighet. Finansfunktionen bistår fastighetsförvaltningen med stöd i kreditbedömningar. För väsentliga långfristiga fordringar erhålls normalt säkerheter för att reducera kreditrisken.
IT-risker			
	Virusangrepp	Risk att filer krypteras och att system slutar fungera.	Kungsleden har via driftspartnern ett gediget skydd mot virus och spam som uppdateras kontinuerligt. Vid eventuella angrepp finns rutiner för hur vår externa driftspartner kan stoppa angrepp tidigt samt hur återläsning kan ske vid en eventuell incident.
	Driftstörning	Risken att hela IT-miljön eller delar av den blir otillgänglig.	Risken hanteras genom att ha ett nära samarbete med vår driftspartner som tillsammans med oss kontinuerligt tillser att Kungsleden har en uppdaterad teknisk plattform, nödvändig backup samt återställningsplaner vid eventuella större driftstörningar.
	Dataintrång	Risk att angripare tar sig in och kommer åt företagsinformation.	Kungsleden genomför regelbundna penetrationstester via vår externa driftspartner. Vi använder också tvåfaktorsautentisering för att minimera risken för dataintrång.
	Bedrägeri	Risk att bedragare kontaktar Kungsleden i syfte att genomföra betalningar.	Kungsleden har tydliga rutiner och processer för hur betalningar ska ske. Vi utbildar och informerar kontinuerligt personalen för att skapa en hög grad av riskmedvetenhet hos alla anställda.
Skatterisker			
	Förändringar i skatteregelverk	Förändringar i de regelverk som styr bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för Kungsledens verksamhet såväl positivt som negativt. Till exempel ändrade regler vid försäljning av fastigheter och bolag som äger fastigheter.	Skatterisker hanteras främst genom proaktivt arbete avseende skattenyheter. Vi för en kontinuerlig kommunikation med styrelse och revisionsutskott kring skatterisker och hantering av dessa och vi analyserar komplexa skattefrågor tillsammans med externa rådgivare. Vidare begränsas risken avseende fastighetsskatt genom att denna till stor del vidaredebiteras hyresgästerna.

20220701784437

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultaträkningar, Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	2 593	2 530	2 423	2 385	2 323
Fastighetskostnader	-803	-787	-773	-800	-785
DRIFTNETTO	**1 790**	**1 743**	**1 650**	**1 586**	**1 538**
Försäljnings- och administrationskostnader	-95	-102	-109	-95	-120
Finansnetto	-373	-384	-356	-366	-433
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**1 322**	**1 257**	**1 185**	**1 124**	**985**
Värdeförändringar fastigheter	5 458	960	1 756	1 603	1 411
Värdeförändringar räntederivat	239	-157	-75	-73	85
RESULTAT FÖRE SKATT	**7 019**	**2 060**	**2 867**	**2 653**	**2 481**
Skatt	-1 389	-424	-622	-598	-575
ÅRETS RESULTAT[1]	**5 630**	**1 636**	**2 245**	**2 055**	**1 906**

Rapporter över finansiell ställning, Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	47 258	40 718	38 310	34 697	30 974
Övriga anläggningstillgångar	641	846	830	20	28
Övriga kortfristiga fordringar	373	281	237	201	231
Derivat	110	8	-	4	-
Kassa och bank	474	685	353	471	313
SUMMA TILLGÅNGAR	**48 854**	**42 538**	**39 730**	**35 394**	**31 546**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23 287	18 500	17 488	15 767	14 192
Räntebärande skulder	19 641	19 029	17 889	16 882	15 153
Derivat	53	258	105	34	171
Ej räntebärande skulder	5 873	4 751	4 248	2 711	2 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**48 854**	**42 538**	**39 730**	**35 394**	**31 546**

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
FASTIGHETSRELATERADE					
Direktavkastning, %	4,1	4,4	4,5	4,8	5,1
Uthyrningsgrad, %[2]	90,4	90,7	91,5	91,5	90,5
Överskottsgrad, %	69,8	69,7	68,2	66,7	66,3
FINANSIELLA					
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	4,0	4,1	4,4	4,6
Avkastning på eget kapital, %	27,0	9,1	13,6	13,7	15,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,5	4,6	4,1	3,3
Soliditet, %	47,7	43,5	44,0	44,5	45,0
Belåningsgrad, %	40,6	45,0	45,8	47,3	47,9

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.
2. Definitionen av uthyrningsgrad har justerats för åren 2019, 2018 och 2017.

Generell definitionslista finns på sidan 42.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784 38

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

Mkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	5	2 563	2 501
Övriga intäkter		30	29
Fastighetskostnader	8	-803	-787
Driftnetto		**1 790**	**1 743**
Försäljnings- och administrationskostnader	**6,7,8**	**-95**	**-102**
Finansnetto			
Finansiella intäkter och kostnader	9	-340	-355
Tomträttsavgälder	9,14	-33	-29
		-373	**-384**
Förvaltningsresultat		**1 322**	**1 257**
Värdeförändringar			
Fastigheter[1]	13	5 458	960
Räntederivat	9	239	-157
		5 698	**803**
Resultat före skatt		**7 019**	**2 060**
Skatt			
Aktuell skatt	10	-2	0
Uppskjuten skatt	10	-1 387	-424
		-1 389	**-424**
Årets resultat[2]		**5 630**	**1 636**
Resultat per aktie före och efter utspädning	**11**	**26,12**	**7,50**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - KONCERNEN

Mkr	2021	2020
Årets resultat	5 630	1 636
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT	**5 630**	**1 636**

1. Värdeförändring fastigheter i resultaträkningen om 5 458 Mkr (960) består av orealiserade värdeförändringar om 5 441 Mkr (948) och resultat från fastighetsförsäljningar om 17 Mkr (11).
2. Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784439

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	11	12
Förvaltningsfastigheter	13	47 258	40 718
Tillgångar med nyttjanderätt	14	625	828
Inventarier	15	3	3
Andra långfristiga fordringar	16,22	2	2
Summa anläggningstillgångar		**47 898**	**41 564**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	39	14
Övriga fordringar	22	56	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	278	249
Derivat	18,22	110	8
Kassa och bank		474	685
Summa omsättningstillgångar		**956**	**974**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 854**	**42 538**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		91	91
Övrigt tillskjutet kapital		4 506	4 506
Andra reserver		4	4
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		18 685	13 899
Summa eget kapital	**17**	**23 287**	**18 500**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,21,22	9 276	9 013
Övriga räntebärande skulder	18,21,22	6 006	8 346
Skulder avseende nyttjanderätter	14	618	819
Derivat	18, 22	53	258
Uppskjuten skatteskuld	10	4 288	2 910
Avsättningar	19	3	9
Summa långfristiga skulder		**20 245**	**21 355**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,22	-	-
Övriga räntebärande skulder	18,22	4 359	1 670
Skulder avseende nyttjanderätter	14	7	9
Leverantörsskulder	22	209	189
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	20,22	142	249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	607	566
Summa kortfristiga skulder	**21**	**5 323**	**2 684**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 854**	**42 538**

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 23.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701178440

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differens	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**91**	**4 506**	**4**	**12 887**	**17 488**
Årets totalresultat	-	-	-	1 636	**1 636**
Återköp av egna aktier	-	-	-	-57	**-57**
Utdelning	-			-567	**-567**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**91**	**4 506**	**4**	**13 899**	**18 500**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**91**	**4 506**	**4**	**13 899**	**18 500**
Årets totalresultat	-	-	-	5 630	**5 630**
Återköp av egna aktier	-	-	-	-241	**-241**
Utdelning	-	-	-	-602	**-602**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**91**	**4 506**	**4**	**18 686**	**23 287**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN - KONCERNEN

Mkr	Not	2021	2020
RÖRELSEN			
Förvaltningsresultat		1 322	1 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-16	17
Betald skatt		0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**24**	**1 306**	**1 274**
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar		-74	-58
Rörelseskulder		80	-91
		6	**-148**
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	**24**	**1 312**	**1 125**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 307	-1 395
Tillgångsförvärv av fastigheter		-4	-82
Försäljning av fastigheter		219	32
Förvärv av inventarier		0	-2
Förvärv av immateriella tillgångar		0	-2
Investeringar i övriga finansiella tillgångar		-67	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**24**	**-1 160**	**-1 460**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		3 721	3 000
Amortering av lån		-3 109	-1 860
Utdelning		-735	-415
Återköp av egna aktier		-242	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**24**	**-364**	**667**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-212**	**332**
Likvida medel vid årets början		685	353
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	**24**	**474**	**685**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784441

NOTER- KONCERNEN

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

ALLMÄN UPPLYSNING
Kungsleden AB (publ) org. nr. 556545–1217, är moderbolag i Kungsledenkoncernen. Kungsleden AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Hangövägen 20, Box 704 14, 107 25 Stockholm. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Kungsleden AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2021 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 31 maj 2022 och förläggs till årsstämman den 30 juni 2022 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 har tillämpats.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER 2021
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2020 med undantag för nedanstående ändring.

IAS 23 – AKTIVERING AV LÅNEUTGIFTER
Från och med 1 januari 2021 har Kungsleden ändrat redovisningsprincip avseende aktivering av låneutgifter i enlighet med IAS 23. Kungsleden har inte tidigare tillämpat undantagsreglerna i standarden. Kvalificerade tillgångar är sådana som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning vilket i koncernen avser projekt för ny-, till- och ombyggnationer. I och med att projekt i koncernen har ökat successivt under de senaste åren bedöms aktivering av låneutgifter i anskaffningsvärdet ge en mer rättvisande bild av investeringen. Beräkningen av ränta för projekten utgörs av koncernens genomsnittliga ränta på räntebärande skulder, som per 31 december 2021 uppgick till 1,7 procent. Principen tillämpas endast på projekt med beslutad projektbudget om 10 Mkr och mer. Totala aktiverade låneutgifter för 2021 uppgår till 12 Mkr. Tillämpningen av ovan nämnd redovisningsprincip har ej inneburit omräkning av jämförelsesiffror eftersom låneutgifter hänförliga till projekt ej har uppgått till väsentliga belopp tidigare år.

IFRS 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kr som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i Mkr. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 3.

KLASSIFICERING
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

KONCERNREDOVISNING
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar, skulder och eventualförpliktelser har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolags resultat tas med fram till det datum då bolaget frånträds. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VERKSAMHET
Räkenskaperna för det utländska dotterbolaget förs i den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kr (SEK). Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsdifferens. Vid omräkning har följande valutakurser använts:

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
SEK	2021	2020	2021-12-31	2020-12-31
EUR	10,14	10,49	10,23	10,04

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN
Rapport över kassaflöden är upprättad i enlighet med indirekt metod enligt IAS 7 Rapport över kassaflöden.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR
Ett förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och en avyttring fram till frånträdesdagen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag/ tillträdesdag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV
Det är vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784442

Fastigheter köps genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefördelar för säljaren. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Ingen uppskjuten skatt redovisas. Kungsleden redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Vid en direktförsäljning av en fastighet för vilken all temporär skillnad inte har redovisats uppkommer en skattekostnad vid försäljning till redovisat värde. Sker en försäljning i stället via bolag, vilket är vanligast, kommer köpare och säljare normalt överens om ett prisavdrag motsvarande endast en del av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och överenskommet fastighetsvärde. Det innebär att en bokföringsmässig skatteintäkt uppkommer om det finns en uppskjuten skatteskuld redovisad som överstiger avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skatteskulden.

RÖRELSEFÖRVÄRV

Vid förvärv där Kungsleden får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den köpta enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats. Goodwill redovisas som skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och den restpost som återstår när alla identifierbara tillgångar och skulder hänförliga till förvärvet har identifierats. Transaktionskostnader kostnadsförs som administrationskostnad i samband med förvärvet. Vid förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som Kungsleden därmed erhåller bestämmande inflytande över, omvärderas tidigare andelar till verkligt värde via resultaträkningen. Är det i stället ett förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som sedan tidigare konsolideras, redovisas skillnaden mellan köpeskilling och nettovärden enligt tillträdesbalansen som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernföretag men med bibehållet bestämmande inflytande redovisas en skillnad mellan försäljningspris och värdet av såld andel som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid en delförsäljning av ett koncernföretag innebärande att bestämmande inflytande förloras redovisas ett rearesultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen. Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Under året har inga rörelseförvärv skett.

RÖRELSESEGMENTSRAPPORT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (koncernledningen) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Kungsledens rörelsesegment är precis som 2020 Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås, Regionstäder, Projektfastigheter och ofördelat. En indelning görs först av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. En ytterligare detaljering sker för förvaltnings-fastigheterna där siffrorna delas upp efter geografisk indelning. Resultatansvaret för förvaltningen av de fastigheter som ligger i en viss region åvilar regionchefen som ansvarar inför verkställande direktören. Kungsleden har valt att betrakta de geografiska verksamhetsområdena som rörelsesegment. Ofördelat är eventuella poster som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller som är gemensamma för samtliga segment. Väsentliga transaktioner mellan segmenten utgörs av koncernbidrag och interna lån. ABB är den hyresgäst som står för störst andel av hyresintäkterna. 2021 uppgick hyresintäkterna från ABB till 192 Mkr (211). Vilande verksamheter utan resultat finns i Tyskland. Se not 4 för presentationen av Kungsledens rörelsesegment.

INTÄKTER

Kungsledens intäkter omfattas till övervägande del av IFRS 16 Leasing och inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkt i att fastigheten kvarstår i Kungsledens ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 20 år. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter och andra förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresperioden. Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. Har hyresgaranti erhållits i samband med förvärv redovisas en intäkt i koncernredovisningen i takt med att hyresgarantin tas i bruk genom uteblivna hyresintäkter. Utdebitering av vissa intäkter omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Intäkter hänförliga till IFRS 15 uppgår inte till väsentliga belopp.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion. En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

LEASING

Kungsleden är en stor leasegivare i och med den stora mängden hyresavtal, vilka behandlas i avsnittet Intäkter ovan. Som leasetagare har Kungsleden främst tomträttsavtal samt mindre arrende- och billeasingavtal. Korta kontrakt och kontrakt av mindre värde undantas nuvärdesberäkning. Tomträttsavtalen upptas i balansräkningen genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Kungsleden har, sedan införandet av IFRS 16, bedömt att avgäldsräntan om 3,25% skulle gälla som en generell diskonteringsränta för alla tomträtter vid beräkning av leasingskulden. I samband med Q2 2021 har en individuell

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784443

bedömning av diskonteringsräntan för respektive tomträtt gjorts. Den individuella bedömningen baseras på avkastningskravet vid förvärvstidpunkten justerat med större förändringar under innehavstiden. Den ändrade bedömningen i Q2 innebar att både leasingskulden samt tillgångar med nyttjanderätt minskat med 390 Mkr. I resultaträkningen delas leasingkostnaden för avtal utöver tomträttsavtal upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansnettot.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER
Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Ränteutgifter och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden medan de vid till- och ombyggnad kostnadsförs löpande, eftersom investeringarna är mindre och uppförandetiden oftast är kortare. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande i resultaträkningen i posterna orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

INKOMSTSKATTER
I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Företagsbeskattningen i Sverige ändrades 2019. Bolagsskatten sänktes från 22,0 procent till 21,4 procent och sänktes ytterligare år 2021 till 20,6 procent. Vidare infördes en begränsning 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. Kungsleden räknade om avsättningen för uppskjuten skatt redan 2018 med anledning av sänkningen av bolagsskatten. Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde. Efter förvärvet bokförs full uppskjuten skatt för framtida värdeförändringar.

TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA
Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar- och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE
Vid försäljning av anläggningstillgångar, in- och utlåning samt leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

FASTIGHETER
Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta om utgiften kan beräknas tillförlitligt. Även utgifter som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats aktiveras. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisad metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Räntekostnader vid större till- och ombyggnader aktiveras inte.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Byggnader och mark som ägs i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Det verkliga värdet baseras på internt genomförda värderingar vilka kvalitetssäkras samt verifieras genom externvärderingar årligen. Vid varje kvartal sker omvärdering av beståndet och redovisas utifrån intern värdering. För beskrivning av värderings-metoder läs vidare i not 13. För överväganden avseende värdering av fastigheter, se även not 3. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden inte kan fastställas och processen fram till funktionell /uthyrd fastighet endast kan bedömas.

INVENTARIER OCH IMMATERIELLA TILLGÅNGAR
Inventarier och immateriella tillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarier och immateriella tillgångar skrivs av linjärt enligt plan på anskaffningsvärdet över fem år.

FINANSIELLA INSTRUMENT
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, långfristiga fordringar, övriga fordringar, derivat samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder, derivat samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. För information om företagets exponering för finansiella risker och hur riskerna hanteras hänvisas till not 2.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784444

REDOVISNING I RAPPORTEN ÖVER FINANSIELL STÄLLNING
En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motpart att betala även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Hyresfordringar tas upp när den period de avser infaller. Långfristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, tas upp till nominell fordran justerad för nuvärdet av eventuell skillnad mot en marknadsmässig ränta. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt inte är aktuell. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

KATEGORIER AV FINANSIELLA INSTRUMENT:
Finansiella tillgångar
Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.
Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 22.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 22.

Nedskrivningar – finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen för redovisning av förväntade kundförluster tillämpas för kundfordringar, hyresfordringar och avtalstillgångar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på antal förfallodagar samt utifrån individuell bedömning av risken att fordringen inte kommer att erhållas. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Kungsleden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ej väsentliga finansiella tillgångar prövas ej enligt den förenklade metoden. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

NEDSKRIVNING ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNAR
De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

AVSÄTTNINGAR
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

AVRUNDNINGAR
Enskilda belopp avrundas till närmast heltal Mkr. Summeringar avrundas till närmast heltal Mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784445

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 finansieringsrisker, likviditetsrisker, 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, produktionstakten 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 4,1 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 betalningssvårigheter hos hyresgästerna. 2021 års hyresförluster uppgick till 0 Mkr (-7). 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. Tomträttsavgälder 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 indexklausuler 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. Fastighetsskatten som är baserad på fastigheternas taxeringsvärde har sin grund i politiska beslut. Detta gäller både basen för beräkningen, taxeringsvärdet samt skattesatsen. Fastighetsskatten vidaredebiteras i normalfallet hyresgästerna för uthyrda ytor, medan skatten för vakanta ytor måste bäras av fastighetsägaren.

Känslighetsanalys kassaflöde	Förändring	Resultat-påverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/–1%	+/–26
Ekonomisk vakans	+/–1%	+/–29
Fastighetskostnader	+/–1%	–/+8
Låneportföljens snittränta	+/–1% enhet	–/+196
Kort marknadsränta (<sex månader)	+/–1% enhet	-90/+77

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. Styrelsen fastställer 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 koncernens finansfunktion. För ytterligare information avseende finansiella risker, se sida 5.

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 2020 till 2 Mkr (2), se not 16.

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

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784446

NOT 3. SÄRSKILDA ÖVERVÄGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Eftersom priset på en fastighet inte är avläsbart på en noterad marknadsplats måste en bedömning om en fastighets värde i stället göras som underlag för bokföring till verkligt värde. En fastighets värde är beroende av många faktorer som påverkar resultat och kassaflöde. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt återfinnas i intervallet bedömt verkligt värde +/- 5 till 10 procent.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats. Värderingar baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Denna process beskrivs i not 13. Att Kungsleden är aktiv på fastighetsmarknaden ger ytterligare marknadsinformation och stärker möjligheten att göra bra uppskattningar av ett bedömt värde. Per 31 december 2021 har samtliga fastigheter externvärderats.

SKATTESITUATIONEN

Viktigaste källor till osäkerhet i uppskattningar

Redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden baseras på tillämpliga regler. Det kan konstateras att skattelagstiftningen är komplex, särskilt i samband med förvärv och avyttring av fastigheter och bolag. Skattedomstolarnas tolkning av befintliga regler kan även komma att ändras över tid, vilket gör att tillämpningar kan ändras efter transaktioners genomförande och inlämnade deklarationer. Skatteverket har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret, i vissa fall kan dock Skatteverket ompröva taxeringar fem år tillbaka i tiden.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Vid varje förvärv och avyttring görs en bedömning hur dessa transaktioner ska deklareras. Kungsleden stämmer kontinuerligt av sina bedömningar i skattefrågor med externa experter. Detta innebär dock inte att det inte finns en risk för att Skatteverket och domstolen skulle kunna komma att bedöma genomförda transaktioner på annat vis än bolaget.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784447

NOT 4. – RÖRELSESEGMENT

2021, Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt-fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	925	304	285	598	350	131	–	2 593
Fastighetskostnader	-247	-86	-86	-212	-109	-63	–	-803
Driftnetto	**678**	**218**	**199**	**386**	**241**	**68**	**0**	**1 790**
Försäljnings- och administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	-95	-95
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-373	-373
Förvaltningsresultat	**678**	**218**	**199**	**386**	**241**	**68**	**-468**	**1 322**
Värdeförändringar								0
Fastigheter	2 004	552	558	797	1 070	477		5 458
Räntederivat	–	–	–	–	–	–	239	239
Resultat före skatt	**2 682**	**770**	**757**	**1 183**	**1 311**	**545**	**-229**	**7 019**
Skatt	–	–	–	–	–	–	-1 387	-1 387
Årets resultat	**2 682**	**770**	**757**	**1 183**	**1 311**	**545**	**-1 616**	5 632
FINANSIELL STÄLLNING								0
Fastigheter	19 685	4 959	4 987	8 166	5 345	4 117	–	47 258
Övriga tillgångar[1]	–	–	–	–	–	–	1 596	1 596
Summa tillgångar	**19 685**	**4 959**	**4 987**	**8 166**	**5 345**	**4 117**	**1 596**	48 854
Räntebärande skulder[1]	–	–	–	–	–	–	19 641	19 641
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder[1]	–	–	–	–	–	–	29 213	29 213
Summa eget kapital och skulder	–	–	–	–	–	–	**48 854**	48 854
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR								
Investeringar i fastigheter	359	118	57	183	163	428	–	1 307
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen[1]	–	–	–	–	–	–	5 698	5 698

2020, Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Regionstäder	Projekt-fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	927	288	286	560	361	108	–	2 530
Fastighetskostnader	-264	-77	-86	-194	-117	-48	–	-787
Driftnetto	**662**	**211**	**200**	**366**	**243**	**60**	**0**	**1 743**
Försäljnings- och administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	-102	-102
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-384	-384
Förvaltningsresultat	**662**	**211**	**200**	**366**	**243**	**60**	**-486**	**1 257**
Värdeförändringar								
Fastigheter	416	89	47	334	76	-2	–	960
Räntederivat	–	–	–	–	–	–	-157	-157
Resultat före skatt	**1 078**	**300**	**247**	**700**	**319**	**58**	**-643**	**2 060**
Skatt	–	–	–	–	–	–	-424	-424
Årets resultat	**1 078**	**300**	**247**	**700**	**319**	**58**	**-1 067**	**1 636**
FINANSIELL STÄLLNING								
Fastigheter	17 343	4 300	4 374	7 177	4 520	3 003	–	40 718
Övriga tillgångar[1]	–	–	–	–	–	–	1 819	1 819
Summa tillgångar	**17 343**	**4 300**	**4 374**	**7 177**	**4 520**	**3 003**	**1 819**	**42 538**
Räntebärande skulder[1]	–	–	–	–	–	–	19 029	19 029
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder[1]	–	–	–	–	–	–	23 510	23 510
Summa eget kapital och skulder	–	–	–	–	–	–	**42 538**	**42 538**
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR								
Investeringar i fastigheter	347	156	80	222	204	387	–	1 395
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen[1]	–	–	–	–	–	–	803	803

1. Tillgångar som inte är fastigheter fördelas inte per segment. Fördelning sker inte heller för skulder, avsättningar, räntederivat med negativa värden eller ej betald köpeskilling för icke tillträdda fastigheter.

Kungsledens rörelsesegment är precis som 2020 Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås, Regionstäder, Projektfastigheter och ofördelat. En indelning görs först av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. En ytterligare detaljering sker för förvaltningsfastigheterna där siffrorna delas upp efter geografisk indelning. Segmenten förvaltar och förädlar fastigheter och tillhandahåller lokaler till externa kunder. Kungsleden styr sin fastighetsverksamhet via tre regioner; Stockholm, Göteborg/Malmö och Mälardalen som leds av varsin regionchef. Resultatansvaret för förvaltningen av de fastigheter som ligger i en viss region åvilar regionchefen som ansvarar inför verkställande direktören som i sin tur formulerar mål och löpande följer upp hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto samt investeringar per region. Regionchefen kan direkt påverka dessa resultatposter och sammantagna lägger de grunden för hela företagets förvaltningsresultat. Av dessa skäl har Kungsleden valt att betrakta de geografiska verksamhetsområdena som rörelsesegment. Ofördelat är eventuella poster som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller som är gemensamma för samtliga segment. Väsentliga transaktioner mellan segmenten utgörs av koncernbidrag och interna lån. Vilande verksamheter utan resultat finns i Tyskland.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701078448

NOT 5. 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 2021 uppgick till 3 255 hyresavtal (2 290). 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	2021	2020
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 297	2 246
Avtalade intäkter med betalning inom ett till fem år	4 720	4 750
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 824	2 293
Summa	**9 841**	**9 289**

För leasetagare, se not 14.

NOT 6. 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 114 Mkr (112) redovisas som kostnad i driftnettot.

Mkr	2021	2020
Personalkostnader	-36	-43
Avskrivningar	-14	-15
Övriga rörelsekostnader	-45	-44
Summa	**-95**	**-102**

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	2021	2020
Revisionsuppdrag, EY	4	3
Revisionsuppdrag, Frejs	1	1
Andra uppdrag, EY	-	0
Andra uppdrag, Frejs	-	-
Summa	**5**	**4**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784449

NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2021 uppgick till 132 personer (132). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2021	Andel kvinnor, %	2020	Andel kvinnor, %
Sverige	132	46	132	47
Koncernen	**132**	**46**	**132**	**47**

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

I samband med fullföljt bud från Castellum hölls en extra bolagsstämma, 10 december 2021, och ny styrelse tillsattes. Styrelsen för Kungsleden AB bestod per balansdagen av fyra ledamöter (sju) varav två kvinnor (tre). Företagsledningen bestod av åtta personer (tio) varav fem kvinnor (sju). Vid extra bolagsstämma 10 december 2021 beslutades att inget arvode ska utgå till styrelsen för tiden till slutet av nästa årsstämma.

	2021		2020	
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	**14 760**	**3 127**	**12 373**	**4 979**
(varav pensionskostnader)		**(2 075)**		**(2 148)**
Axelsson, Charlotte	360	113	450	46
Berglund, Ingalill	187	59	233	73
Bjuggren, Jonas	173	54	217	68
Nilsson, Christer	173	54	217	68
Nilsson, Ulf	-	-	87	27
Olavi, Jonas	173	54	130	41
Wirdenius, Fredrik	173	54	130	41
Wikström, Charlotta	173	54	217	68
Pehrsson, Biljana (fd vd)	7 967	1 605	6 670	2 945
Sarby Westman, Ylva (vd)	5 381	1 080	4 023	1 494
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	13 790	3 263 (1 874)	11 704	6 787 (3 899)
Summa ledande befattningshavare	**28 550**	**6 390** (3 949)	**24 077**	**15 557** (6 047)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	77 166	24 246 (11 362)	75 562	33 825 (11 365)
Summa ersättningar (varav pensionskostnader)	**96 095** (19 313)	**30 636** (15 311)	**99 639**	**49 382** (17 412)

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgick till 16 Mkr (17). Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån är beräknad enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

	2022	
Kommande pensionsavsättning, Mkr	Pension	Särskild löneskatt
Ledande befattningshavare	5	1
Övriga anställda	12	3
Summa anställda	**17**	**4**

	Grundlön/ styrelsearvode		Rörlig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Summa	
Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Styrelsens ordförande	360	450	-	-	-	-	-	-	360	450
Övriga styrelseledamöter	1 053	1 230	-	-	-	-	-	-	1 053	1 230
vd	4 158	4 440	3 809	949	142	116	1 180	1 333	9 289	6 838
vvd	2 795	2 740	2 586	641	92	78	895	815	6 368	4 274
Andra ledande befattningshavare, 7 st (8)	10 385	9 192	4 928	1 523	472	336	2 491	3 899	18 276	14 950
Summa	**18 751**	**18 052**	**11 323**	**3 113**	**706**	**530**	**4 566**	**6 047**	**35 346**	**27 742**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784S0

NOT 8. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION

Fördelning per kostnadsslag, Mkr	2021	2020
Drift, reparation och underhåll	-549	-595
Övriga direkta fastighetsutgifter	-140	-80
Personalkostnader	-129	-139
Avskrivningar	-14	-15
Övriga externa kostnader	-66	-60
Summa	**-898**	**-889**

Fördelning i resultaträkningen, Mkr	2021	2020
Fastighetskostnader	-803	-787
Försäljnings- och administrationskostnader	-95	-102
Summa	**-898**	**-889**

Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr	2021	2020
Försäljnings- och administrationskostnader	-14	-15
Summa	**-14**	**-15**

NOT 9. FINANSNETTO

Finansnetto, Mkr	2021	2020
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:		
Nettoförluster ränteswappar	-20	-17
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	**-20**	**-17**

	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från kundfordringar	1	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**1**	**0**
Räntekostnader upplåning	-289	-312
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-289**	**-312**
Kostnader avseende nyttjanderätter	-33	-29
Uppläggningskostnader banklån[1]	-31	-27
Summa	**-64**	**-56**
Summa finansnetto	**-373**	**-384**

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 56 Mkr (-250). Av beloppet avser 56 Mkr (-250) räntederivat. Se även not 22.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784S1

NOT 10. SKATTER

Inkomstskatten för svenska aktiebolag var för 2021 20,6 procent. 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.

Företagsbeskattningen i Sverige ändrades 2019. Bolagsskatten sänktes från 22,0 procent till 21,4 procent och sänktes ytterligare från och med 2021 till 20,6 procent. Kungsleden räknade om avsättningen för uppskjuten skatt redan 2018 med anledning av sänkningen av bolagsskatten. Vidare infördes 2019 en begränsning 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 2022 uppgår till 1 855 Mkr (1 907). Sammantaget bedöms att den aktuella skatten kommer att vara låg de närmaste åren.

Skatteberäkning, Mkr	**2021**	**2020**
Förvaltningsresultat	1 322	1 257
Skattemässigt avdragsgilla poster		
- Avskrivningar	-947	-822
- Avdrag vid ombyggnation	-293	-232
- Övriga justeringar	-17	4
- Ej avdragsgill ränta	34	25
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**99**	**232**
Försäljning fastigheter	30	2
I förtid lösta räntederivat	-67	-21
Årets skattepliktiga resultat	**62**	**213**
Nyttjat/skapat underskott	-52	-213
Skattepliktigt resultat	**10**	**0**
Skatt att betala 20,6%/21,4%	**-2**	**0**

Skattemässiga underskott, Mkr	**2021**	**2020**
Underskott vid årets början	-1 907	-2 113
Minskat/ökat underskott årets verksamhet	52	213
Underskott i köpta bolag vid fastighetsförvärv	-	-7
Underskott vid årets slut	**-1 855**	**-1 907**

Skatt i resultaträkningen, Mkr	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	-2	0
Uppskjuten skatt	-1 387	-424
Redovisad skatt	**-1 389**	**-424**

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	7 019	2 060
Skatt 20,6%/21,4%	-1 446	-441
Försäljningar av fastigheter	14	4
Ej avdragsgill ränta	-7	-5
Justerade skattemässiga värden tidigare år	48	3
Övriga ej skattepliktiga intäkter	3	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Ny skattesats (20,6% i finansiell ställning)	-	16
Redovisad skatt	**-1 389**	**-424**

20220701784S2

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2021, Mkr	21-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/ Försäljning	21-12-31
Tillgångar				
Underskottsavdrag	392	-10	-	382
Finansiella instrument	31	-43	-	-12
Övrigt	0	-1	-	-1
Uppskjuten skatt - tillgångar	**423**	**-54**	**-**	**369**
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-423	54	-	-369
Uppskjuten skattefordran	**-**	**-**	**-**	**-**
Skulder				
Fastigheter	-3 333	-1 333	9	-4 657
Uppskjuten skatt - skulder	**-3 333**	**-1 333**	**9**	**-4 657**
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	423	-54	-	369
Uppskjuten skatteskuld	**-2 910**	**-1 387**	**9**	**-4 288**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2020, Mkr	20-01-01	Över resultat-räkningen	Köp/ Försäljning	20-12-31
Tillgångar				
Underskottsavdrag	435	-44	1	392
Finansiella instrument	3	28	-	31
Övrigt	1	-1	-	0
Uppskjuten skatt - tillgångar	**439**	**-17**	**1**	**423**
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-439	17	-1	-423
Uppskjuten skattefordran	**-**	**-**	**-**	**-**
Skulder				
Fastigheter	-2 927	-407	0	-3 333
Uppskjuten skatt -skulder	**-2 927**	**-407**	**0**	**-3 333**
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	439	-17	1	423
Uppskjuten skatteskuld	**-2 488**	**-424**	**1**	**-2 910**

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 2021 till 30 986 Mkr (24 457). 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 substansvärde i not 17.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784S3

NOT 11. RESULTAT PER AKTIE OCH EPRA EARNINGS/EPRA EPS

	2021		2020	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
RESULTAT PER AKTIE				
Årets resultat	**5 630**	**26,12**	**1 636**	**7,50**
FÖRVALTNINGSRESULTAT				
Årets resultat	5 630		1 636	
Återläggning:				
Skatt	1 389		424	
Värdeförändring derivat	-239		157	
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-5 440		-948	
Resultat från fastighetsförsäljning	-18		-11	
Förvaltningsresultat	**1 322**	**6,13**	**1 257**	**5,76**
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	1 322	**6,13**	1 257	5,76
Nominell skatt på förvaltningsresultat (deklarerad eller nyttjat underskott)	-20	**-0,09**	-50	-0,23
EPRA Earnings/EPRA EPS	**1 302**	**6,04**	**1 207**	**5,53**

Utestående antal aktier uppgår per 31 december 2021 till 215 042 296 (217 764 570) och genomsnittligt antal aktier för perioden januari-december 2021 uppgick till 215 595 028 (218 243 619).

NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	21-12-31	20-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde vid årets början	24	22
Årets aktiveringar	4	2
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	**28**	**24**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-13	-10
Årets avskrivningar	-3	-3
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-16**	**-13**
Redovisat värde vid årets slut	**12**	**12**

Immateriella tillgångar utgörs av utvecklingskostnader affärsstödssystem.

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	21-12-31	20-12-31
Redovisat värde vid årets början	40 718	38 310
Förvärv	4	82
Investeringar i ägda fastigheter	1 307	1 395
Redovisat värde i sålda fastigheter	-212	-17
Orealiserade värdeförändringar[1]	5 441	948
Redovisat värde vid årets slut	**47 258**	**40 718**

Specifikation taxeringsvärde	21-12-31	20-12-31
Byggnader	11 070	11 086
Mark	5 428	5 440

Mkr	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Övrigt	Alla fastigheter
Fastigheter vid årets ingång	30 160	6 412	1 708	2 438	40 718
Omklassificering	243	-4	-	-239	0
Köp	-	-	-	4	4
Investeringar i ägda fastigheter	990	182	68	68	1 307
Redovisat värde sålda fastigheter	-145	-20	-	-47	-212
Orealiserade värdeförändringar[1]	3 268	1 392	338	443	5 441
Fastigheter vid årets utgång	**34 516**	**7 962**	**2 114**	**2 666**	**47 258**

1. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden fastigheter inom värdeförändringar. Värdeförändring fastigheter i resultaträkningen om 5 458 Mkr (960) består av orealiserade värdeförändringar om 5 441 Mkr (948) och resultat från fastighetsförsäljningar om 17 Mkr (11).

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784454

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Interna värderingar av alla fastigheter har genomförts per 31 december 2021 och utgör redovisat värde. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomför Kungsleden varje år externvärderingar av delar av beståndet. Hela fastighetsbeståndet har externvärderats per 31 december 2021.

Internvärdering

Kungsleden har valt att basera det verkliga värdet på internt genomförda värderingar. Kungsleden genomför löpande egna interna värderingar som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas.

Värderingsmetod

Kungsleden redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje fastighet utförs en enskild bedömning till vilket värde den anses kunna säljas. Värderingen sker alltid utifrån nivå 3, det vill säga med indata som inte är observerbara på marknaden. Se beskrivning av värderingsklasser i not 22. Det har inte skett några förflyttningar under året mellan värderingshierarklerna. Vid värderingen av fastigheterna tillämpar Kungsleden en kombination av den avkastningsbaserade kassaflödes-metoden och ortsprismetoden. Varje enskild fastighets framtida kassaflöde prognostiseras och nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet utifrån en tioårig kalkylperiod. De avkastningskrav som tillämpas baseras på Kungsledens aktiva närvaro på transaktionsmarknaden och har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt analyser av genomförda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Nedanstående tabell redovisar vägt genomsnittligt direktavkastningskrav inom respektive fastighetssegment. Direktavkastningskraven i värderingarna ligger inom intervallet 3,5–6,8 procent.

Känslighetsanalys värdering, Mkr	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Övrigt
Marknadshyra	481	116	29	38
Vakansgrad	481	116	29	38
Fastighetskostnader	119	36	8	8
Avkastningskrav +	-6 276	-1 267	-329	-478
Avkastningskrav -	9 863	1 857	478	745

Per fastighetskategori	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Kontor	34 516	4,5	3,5–6,8
Industri/Lager	7 962	5,3	4,5–6,3
Handel	2 114	5,4	4,9–6,0
Övrigt	2 666	4,6	3,7–6,0
Summa	**47 258**	**4,7**	**3,5–6,8**

Per segment	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Intervall direktavkastningskrav, %
Stockholm	19 685	4,2	3,5–6,3
Göteborg	4 959	5,0	4,0–6,3
Malmö	4 987	5,0	4,0–6,3
Västerås	8 166	5,0	4,6–6,0
Regionstäder	5 345	5,2	4,6–6,5
Projektfastigheter	4 117	4,7	4,0–6,8
Summa	**47 258**	**4,7**	**3,5–6,8**

Antaganden värderingen år 1, 2021	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Övrigt	Alla fastigheter
Marknadshyra, kr/kvm	1 924	927	1 189	1 828	1 544
Vakansgrad, %	5	7	5	3	5
Fastighetskostnader, kr/kvm	474	290	313	398	400

Antaganden värderingen år 1, 2020	Kontor	Industri/ Lager	Handel	Övrigt	Alla fastigheter
Marknadshyra, kr/kvm	1 905	924	1 161	1 769	1 527
Vakansgrad, %	5	6	5	3	5
Fastighetskostnader, kr/kvm	469	273	322	458	394

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784555

NOT 14. TILLGÅNGAR OCH SKULDER MED NYTTJANDERÄTT

TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT PER 31 DECEMBER 2021

Mkr	Tomträtter	Arrenden	Billeasing	Totalt
Redovisat värde 1 januari 2020	**792**	**10**	**10**	**812**
Årets aktiveringar	17	0	9	26
Av- och nedskrivningar	-	-4	-6	-10
Redovisat värde 1 januari 2021	**809**	**6**	**13**	**828**
Årets aktiveringar	196	-	-	196
Ändrade antaganden vid beräkning av leasingskuld	-390	-	-	-390
Av- och nedskrivningar	-	-2	-7	-9
Redovisat värde vid årets slut	**615**	**4**	**6**	**625**

LEASINGSKULDER PER 31 DECEMBER 2021

Mkr	2021	2020
Redovisat värde vid årets början	**828**	**812**
Nytecknade avtal	196	24
Förvärvade avtal	-	-
Avslutade avtal	-	2
Ändrade antaganden vid beräkning av leasingskuld	-390	0
Amortering av leasingskuld	-9	-10
Redovisat värde vid årets slut	**625**	**828**
Långfristiga leasingskulder	618	819
Kortfristiga leasingskulder	7	9

RESULTATPÅVERKANDE POSTER HÄNFRLIGA TILL LEASING

Mkr	2021	2020
Avskrivning av tillgångar med nyttjanderätt	9	10
Räntekostnader på leasingskulder	33	29
Kostnader hänförliga till leasingskulder av mindre värde	0	2
Totala kostnader hänförliga till leasing	**42**	**41**

Koncernens kassaflöde har totalt påverkats med 42 Mkr (41) hänförligt till leasing.

FÖRFALLOSTRUKTUR LEASINGSKULDER

Mkr	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	7	9
Förfaller till betalning ett till fem år	3	10
Förfaller till betalning senare än fem år	615	809
Summa	**625**	**828**

NOT 15. INVENTARIER

Mkr	21-12-31	20-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde vid årets början	13	13
Köp	1	1
Försäljningar/utrangeringar		-1
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	**15**	**13**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	**-11**	**-9**
Försäljningar/utrangeringar	-1	1
Årets avskrivningar	0	-2
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-12**	**-11**
Redovisat värde vid årets slut	**3**	**3**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784S6

NOT 16. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	21-12-31	20-12-31
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 17. EGET KAPITAL

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

SUBSTANSVÄRDE - EPRA NDV, EPRA NRV OCH EPRA NTA

Substansvärdet kan beräknas på flera sätt enligt European Public Real Estate Association (EPRA). Kungsleden ser aktuellt substansvärde som det mest relevanta nyckeltalet då det utgår från att verksamheten fortsätter bedrivas på samma sätt som idag och att skattebelastning kommer att ske som värderas till verkligt värde. EPRA:s riktlinjer har uppdaterats jämfört med föregående år, vilket för Kungsleden inneburit att definitionen för aktuellt substansvärde återlägger verkligt värde av derivat, vilket inte skedde med det tidigare nyckeltalet. För definitioner av samtliga nyckeltal, se sidorna 42.

	21-12-31		20-12-31	
Substansvärde	**Mkr**	**kr/aktie**	**Mkr**	**kr/aktie**
Eget kapital	23 287	108,29	18 500	84,95
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	**23 287**	**108,29**	**18 500**	**84,95**
Återläggning av bokförda värden:				
Derivat	-56	-0,26	250	1,19
Uppskjuten skatteskuld	4 288	19,94	2 910	13,36
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**27 519**	**127,97**	**21 660**	**99,50**
Avdrag:				
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt[1]	**-799**	-3,72	-517	-2,37
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	**26 720**	**124,25**	**21 143**	**97,13**

1. Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt har beräknats utifrån en diskonteringsränta om 3 procent på förväntade kassaflöden. Underskottsavdragen antags realiseras under de kommande 7 åren med en nominell skatt om 20,6 procent, vilket ger ett nuvärde på uppskjuten skattefordran om 18,7 procent. De temporära skillnaderna avseende fastigheter beräknas realiseras under 50 år där 10 procent säljs via fastighetsförsäljningar med en nominell skatt om 20,6 procent och 90 procent säljs via bolag där köparens skatteavdrag beräknas uppgå till 5,5 procent, vilket totalt ger ett nuvärde för uppskjuten skatt om 3,7 procent. De temporära skillnaderna avseende derivat beräknas realiseras närmsta åren och värderas utifrån 20,6 procent.

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	100 000	100 000
1997	Split 20:1	19 000	20 000	5	-	100 000
1997	Nyemission	230 000	250 000	5	1 150 000	1 250 000
1997	Skuldebrev med optionsrätt till nyteckning	-	250 000	5	-	1 250 000
1997	Nyemission	3 750 000	4 000 000	5	18 750 000	20 000 000
1998	Nyemission	2 400 000	6 400 000	5	12 000 000	32 000 000
1998	Konvertibla förlagsbevis	-	6 400 000	5	-	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 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784457

NOT 18. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	21-12-31		20-12-31	
Mkr	**Nominellt belopp**	**Verkliga värden**	**Nominellt belopp**	**Verkliga värden**
Skulder till kreditinstitut	9 276	9 276	9 013	9 013
Obligationslån (ej säkerhetsställda)	7 920	8 015	8 720	8 845
Övrig upplåning	2 445	2 489	1 296	1 358
Räntederivat				
Ränteswappar, 8 700 (9 100)	-56	-56	250	250
Summa lån och derivat	**19 585**	**19 725**	**19 279**	**19 466**

	21-12-31		20-12-31	
Förfallotidpunkt banklån och övrig upplåning	**Nominellt belopp**	**Andel, %**	**Nominellt belopp**	**Andel, %**
2021	-	-	1 920	8,8
2022	4 359	19,3	2 500	11,4
2023	2 697	12,0	5 311	24,3
2024	3 678	16,3	3 720	17,0
2025	6 378	28,3	3 503	16,0
2026	1 080	4,8	1 630	7,5
2027	1 116	5,0	1 594	7,3
2028	110	0,5	-	-
2029	1 701	7,5	1 701	7,8
2031	1 423	6,3	-	-
Summa	**22 541**	**100,0**	**21 879**	**100,0**
EJ utnyttjade krediter	-2 900		-2 850	
Summa utnyttjade krediter	**19 641**		**19 029**	

Koncernen har en checkräkningskredit om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2021 eller 2020.

År	**Förfall krediter[1]**	**Räntebetalning krediter**	**Förfall derivat**	**Räntebetalning derivat**
2022	4 359	248	-	18
2023	2 697	209	-	59
2024	3 678	171	-	61
2025	3 478	112	1 500	61
2026	1 080	85	2 600[2]	56
2027	1 116	55	-	32
2028	110	52	1 600[3]	33
2029	1 701	45	3 000[4]	-
2030	-	23	-	-
2031	1 423	6	-	-
Summa	**19 641**	**1 005**	**8 700**	**320**

1. Avser posterna skulder till kreditinstitut samt lång- och kortfristiga övriga räntebärande skulder.
2. Startar i december 2022 och juni 2023 samt varav -850 Mkr avser erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig
3. Varav -400 Mkr avser erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig
4. Startar i januari 2023

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	**20-12-31**	**Kassaflöden**	**Förvärv**	**Valutaomräkningar**	**Verkligt värde förändringar**	**21-12-31**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 013	263	-	-	-	9 276
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	
Derivat	250	-67	-	-	-239	-56
Övriga långfristiga räntebärande skulder	8 346	-2 340	-	-	-	6 006
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 670	2 689	-	-	-	4 359
Summa lån och derivat	**19 279**	**545**	**-**	**-**	**-239**	**19 585**

20220701784S8

NOT 19. AVSÄTTNINGAR

Mkr	21-12-31	20-12-31
Avsättningar vid årets början	9	3
Årets avsättningar	-	6
Utbetalda belopp	-2	-
Återförda outnyttjade belopp	-4	-
Avsättningar vid årets slut	**3**	**9**

Mkr	21-12-31	20-12-31
Pensionsavsättning	2	2
Övrigt	1	7
Summa	**3**	**9**

Mkr	21-12-31	20-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	-	6
Förfaller till betalning inom ett till fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	3	3
Summa	**3**	**9**

NOT 20. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 23 Mkr (12) ej betalda köpeskillingar.

NOT 21. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	21-12-31	20-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	5 323	2 685
Förfaller till betalning inom ett till fem år	12 052	14 073
Förfaller till betalning senare än fem år	3 849	4 104
Summa	**21 223**	**20 862**

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

NOT 22. 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	21-12-31	20-12-31	21-12-31	20-12-31	21-12-31	20-12-31
Långfristiga fordringar	-	-	2	2	2	2
Kundfordringar	-	-	39	14	39	14
Övriga fordringar	-	-	56	18	56	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	13	43	13	43
Derivat	110	8	-	-	110	8
Likvida medel	-	-	474	685	474	685
Summa	**110**	**8**	**584**	**762**	**694**	**770**

Räntebärande skulder[1]	-	-	19 641	19 029	19 641	19 029
Leverantörsskulder	-	-	209	189	209	189
Övriga skulder	-	-	170	283	170	283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	69	75	69	75
Derivat	53	258	-	-	53	258
Summa	**53**	**258**	**20 089**	**19 576**	**20 142**	**19 834**

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

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784S9

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 20 Mkr (15) 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 56 Mkr (-250). 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 0 Mkr (-7).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	21-12-31	20-12-31
Skulder vid årets början	19 029	17 889
Upptagna lån	3 721	3 000
Amortering	-3 109	-1 860
Skulder vid årets slut	**19 641**	**19 029**

NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	21-12-31	20-12-31
Fastighetsinteckningar	12 954	12 349
Aktier i dotterbolag	2 041	1 476
Summa	**14 996**	**13 825**

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

Eventualförpliktelser, Mkr	21-12-31	20-12-31
Övriga garantier och åtaganden	0	0
Summa	**0**	**0**

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Därutöver uppstår från tid till annan, tvister i verksamheten. Utfallen är ofta svåra att bedöma. I den mån det är troligt att en tvist kommer att medföra en kostnad för koncernen beaktas detta i redovisningen.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784460

NOT 24. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2021	2020
Av- och nedskrivningar	4	5
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	20	12
Summa	**24**	**17**

Räntor, Mkr	2021	2020
Erhållna räntor	1	1
Erlagda räntor	-302	-328

Köp av dotterföretag, Mkr	2021	2020
Köpta tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	3	65
Rörelsefordringar	-	-
Likvida medel[1]	-	-
Summa tillgångar	**3**	**65**
Uppskjuten skatt	-	-
Räntebärande skulder	-	-
Rörelseskulder	-	2
Summa avsättningar och skulder	**-**	**2**
Erlagd likvid aktier	-	21
Erlagd likvid återbetalning av lån	-	42
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel i köpta bolag	**-**	**63**

Försäljning av dotterföretag, Mkr	2021	2020
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	190	11
Rörelsefordringar	-	-
Likvida medel	-	-
Summa tillgångar	**190**	**11**
Uppskjuten skatt	9	-
Rörelseskulder	2	-
Summa avsättningar och skulder	**11**	**-**
Erhållen köpeskilling aktier	157	11
Erhållen likvid amortering lån	23	-
Erhållen köpeskilling	**180**	**11**
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel helägda dotterföretag	**180**	**11**

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

NOT 25. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

NOT 26. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Jens Andersson utsågs till ny VD och efterträder Ylva Sarby Westman på rollen.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784461

RESULTATRÄKNING - MODERBOLAGET

Mkr	Not	2021	2020
Koncerninterna intäkter		0	0
Administrationskostnader	2,3	-38	-37
Rörelseresultat		**-38**	**-37**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	2 527	603
Ränteintäkter och liknande poster	4	774	693
Räntekostnader och liknande poster	4	-76	-359
		3 225	**937**
Resultat före skatt		**3 187**	**901**
SKATT			
Uppskjuten skatt	5	-70	30
Årets resultat		**3 117**	**930**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - MODERBOLAGET

Mkr	2021	2020
Årets resultat enligt resultaträkningen	3 117	930
Årets totalresultat	**3 117**	**930**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784 62

BALANSRÄKNING - MODERBOLAGET

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	4 622	3 068
Fordringar hos koncernföretag	7	16 770	16 740
Uppskjuten skattefordran	5	149	218
Andra långfristiga fordringar	8	2	2
Summa anläggningstillgångar		**21 543**	**20 028**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	11	948	689
Övriga fordringar	11	24	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6	10
Kassa och bank		472	684
Summa omsättningstillgångar		**1 450**	**1 386**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 993**	**21 414**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (218 403 302 andelar)		91	91
		91	**91**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 051	4 067
Överkursfond		2 236	3 134
Årets resultat		3 117	930
		10 404	**8 131**
Summa eget kapital		**10 495**	**8 222**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2	2
Summa avsättningar		**2**	**2**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		4 860	7 200
Derivat		53	258
Långfristiga skulder koncernföretag		652	652
Summa långfristiga skulder	**10–12**	**5 565**	**8 110**
Kortfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder		4 359	1 670
Leverantörsskulder		3	2
Skulder till koncernföretag		2 369	3 078
Övriga skulder		141	283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	59	47
Summa kortfristiga skulder	**11, 12**	**6 931**	**5 080**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 993**	**21 414**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784 63

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	
Ingående eget kapital 2020-01-01	**91**	**3 134**	**4 691**	**7 916**
Årets resultat	-	-	930	930
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**930**	**930**
Utdelning	-	-	-567	-567
Återköp av egna aktier	-	-	-57	-57
Summa transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**-624**	**-624**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**91**	**3 134**	**4 997**	**8 222**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**91**	**3 134**	**4 997**	**8 222**
Årets resultat	-	-	3 117	3 117
Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**3 117**	**3 117**
Utdelning	-	-	-602	-602
Återköp av egna aktier	-	-	-242	-242
Summa transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**-844**	**-844**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**91**	**3 134**	**7 270**	**10 495**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – MODERBOLAGET

Mkr	Not 14	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		3 187	901
Erhållna koncernbidrag		-267	-36
Nedskrivningar koncernföretag		-1 550	-162
Likvidationsresultat		-	-
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		-137	165
Ränteintäkt, ej erhållen		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 233**	**867**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) /Minskning (+) av rörelsefordringar		260	-215
Ökning (+) /Minskning (–) av rörelseskulder		-781	477
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		**712**	**1 129**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Utlåning till koncernföretag		-30	-1 618
Försäljning av koncernföretag		1	75
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-29**	**-1 543**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 299	2 600
Amortering av lån		-2 350	-1 380
Utdelning		-602	-415
Återköp av egna aktier		-242	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-895**	**748**
Årets kassaflöde		**-212**	**334**
Likvida medel vid årets början		684	350
Likvida medel vid årets slut		**472**	**684**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784464

NOTER– MODERBOLAGET

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets, Kungsleden AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG
Andelar i koncernföretag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet prövas årligen för nedskrivningsbehov.

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.

FINANSIELLA GARANTIER
Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av RFR2 tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som eventualförpliktelser.

KONCERNBIDRAG
Koncernbidrag som erhålls från ett dotterbolag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnas till dotterbolag redovisas som investering i andelar i koncernföretag. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

UTDELNING
Utdelningar från dotterföretag och intresseföretag redovisas som intäkt när rätten till utdelning är fastslagen. Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter. Om det redovisade värdet i moderbolagets innehav i dotterföretaget eller intresseföretaget skulle överstiga det redovisade värdet i de finansiella rapporterna beaktas detta som en indikation på att nedskrivningsbehov föreligger, och nedskrivningsprövning ska genomföras.

NOT 2. ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2021	2020
Personalkostnader	-19	-21
Övriga rörelsekostnader	-19	-16
Summa	**-38**	**-37**

Administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informationsteknologi, samt kostnader för börsnotering och koncernens ledning. Av administrationskostnaderna om 38 Mkr (37) utgör personalkostnader 19 Mkr (21), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter. Arvode till revisorer uppgår under 2021 till 4 Mkr (4). Revisionskostnad för övriga koncernbolag har vidarefakturerats.

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784 65

NOT 3. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantal anställda	2021	Andel kvinnor, %	2020	Andel kvinnor, %
Sverige	2	100	2	100
Summa	**2**	**100**	**2**	**100**

	2021		2020	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, tkr	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse, vd och vvd	14 760	3 127	12 373	4 979
(varav pensionskostnader)		(2 075)		(2 148)
Summa	**14 760**	**3 127** (2 075)	**12 373**	**4 979** (2 148)

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. För uppgift om ersättning till respektive styrelseledamot samt ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 i koncernen.

NOT 4. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Resultat från finansiella poster, Mkr	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från koncernföretag	774	693
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**774**	**693**
Räntekostnader koncernföretag	-24	-14
Räntekostnader övriga företag	-189	-181
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-213**	**-195**
Derivat redovisade enligt LVP	137	-165
Utdelningar	710	405
Erhållna koncernbidrag	267	36
Nedskrivningar dotterföretag	-10	-240
Återförda nedskrivningar dotterföretag	1 560	402
Summa	**2 664**	**438**
Summa resultat från finansiella poster	**3 225**	**936**

NOT 5. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2021	2020
Uppskjuten skatt	-70	30
Redovisad skatt	**-70**	**30**

Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2021	2020
Resultat före skatt	3 187	901
Skatt 20,6%/21,4%	-657	-193
Utdelningar från koncernföretag	146	87
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	319	35
Övertaget negativt räntenetto från koncernbolag	121	102
Övrigt	1	-1
Redovisad skatt	**-70**	**30**

Ingen skatt har redovisats direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag, Mkr	Vid årets början	Över resultaträkningen	Vid årets slut
Underskottsavdrag	186	-49	137
Finansiella instrument	32	-21	10
Övriga temporära skillnader	1	0	1
Summa	**218**	**-70**	**148**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784466

NOT 6. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	21-12-31	20-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	6 866	8 264
Likvidering av andelar	-	-1 807
Aktieägartillskott	5	409
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	**6 871**	**6 866**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-3 798	-5 692
Återförda nedskrivningar	1 559	402
Årets nedskrivningar	-10	-240
Likvidering av andelar	-	1 732
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	**-2 249**	**-3 798**
Redovisat värde vid årets slut	**4 622**	**3 068**

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

			Bokfört värde, Mkr	
Direktägda dotterbolag, org. nr, säte eller land	**Antal andelar**	**Andel %[1]**	**21-12-31**	**20-12-31**
Kungsleden Fastighets AB, 556459–8612, Stockholm	200	100	1 977	774
Kungsleden Mattan AB, 556718–3354, Stockholm	1 000	100	144	108
Kungsleden Friab AB, 556742–6548, Stockholm	1 000	100	747	449
Kungsleden Kalinka Holding AB, 556844–2957, Stockholm	50 000	100	880	880
Kungsleden Holding GmbH, Tyskland	1	100	-	-
Kungsleden Balsberget AB, 556919–3013, Stockholm	50 000	100	3	1
Kungsleden Vegaholding AB, 556919–3047, Stockholm	50 000	100	135	135
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968–3187, Stockholm	500	100	424	424
Kungsleden Grönberget Holding AB, 556990–0805, Stockholm	500	100	3	3
Kungsleden Grönberget AB, 556989–0410, Stockholm	500	100	116	116
Kungsleden Tegel AB, 559025–8298, Stockholm	500	100	17	17
Kungsleden Holdmix 3 AB, 559007–2665, Stockholm	500	100	53	29
Kungsleden Holdmix 4 AB, 559055–4431, Stockholm	500	100	12	22
Kungsleden Lustfarm AB, 556654–9720, Stockholm	1 000	100	106	105
Kungsleden Isskrapan AB, 559084–5870, Stockholm	500	100	5	5
Summa			**4 622**	**3 068**

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

NOT 7. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mkr	21-12-31	20-12-31
Fordringar vid årets början	16 740	15 122
Tillkommande fordringar	30	1 618
Summa	**16 770**	**16 740**

NOT 8. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	21-12-31	20-12-31
Fordringar vid årets början	2	2
Omföring till kortfristig fordran	-	-
Summa	**2**	**2**

NOT 9. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	21-12-31	20-12-31
Förutbetalda kostnader	6	10
Summa	**6**	**10**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784 67

NOT 10. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT

Moderbolaget har 19 (18) 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 2021 eller 2020. Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

	21-12-31		20-12-31	
Förfallotidpunkt, Mkr	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp
2021	-	-	1 670	-
2022	4 359	-	2 500	-
2023	1 350	-	1 350	-
2024	1 300	-	1 300	1 450
2025	1 050	1 500	1 050	2 500
2026	450	2 600	1 000	1 150
2027	600	-	-	-
2028	110	1 600	-	1 000
2029	-	3 000	-	3 000
Summa	**9 219**	**8 700**	**8 870**	**9 100**

NOT 11. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	Fordringar på koncernföretag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde	
Mkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Andra långfristiga fordringar	2	2	-	-	2	2
Fordringar hos koncernföretag	17 718	17 429	-	-	17 718	17 429
Summa tillgångar	**17 720**	**17 431**	**-**	**-**	**17 720**	**17 431**
Långfristiga skulder[1]	-	-	4 913	7 458	4 913	7 458
Leverantörsskulder	-	-	3	2	3	2
Skulder till koncernföretag	-	-	3 011	3 731	3 011	3 731
Övriga skulder	-	-	4 572	1 954	4 572	1 954
Summa skulder	**-**	**-**	**12 499**	**13 145**	**12 499**	**13 145**

1. Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till -53 Mkr (-258).

Moderbolagets räntederivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata (nivå 2). Verkligt värde på dessa derivat uppgick till -53 Mkr (-258). I koncernens not 22 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Mkr	20-12-31	Kassaflöden	Förvärv	Valutaomräkningar	Verkligt värde förändringar	21-12-31
Derivat	258	-	-	-	-205	53
Obligationslån	7 200	-2 340	-	-	-	4 860
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 670	2 689	-	-	-	4 359
Summa lån och derivat	**9 128**	**349**	**-**	**-**	**-205**	**9 272**

NOT 12. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	4 359	1 670
Förfaller till betalning mellan två och fem år	4 150	6 200
Förfaller till betalning senare än fem år	710	1 000
Summa	**9 219**	**8 870**

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder och undervärde derivat:

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784 68

NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2021	2020
Upplupna räntekostnader	42	34
Upplupna personalkostnader	17	13
Summa	**59**	**47**

NOT 14. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN

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

Räntor m.m., Mkr	2021	2020
Erhållna utdelningar	710	405
Erhålla räntor	774	693
Erlagda räntor	-214	-194

NOT 15. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med koncernföretag, Mkr	2021	2020
Försäljning av varor/tjänster till närstående	-	-
Övrigt t.ex. ränta, utdelning, koncernbidrag	1 727	1 121

Poster i balansräkningen, Mkr	21-12-31	20-12-31
Fordran på koncernföretag	17 718	17 429
Skulder till koncernföretag	3 011	3 731

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 3 samt koncernens not 7. Inga transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

NOT 16. STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	21-12-31	20-12-31
Aktier i koncernföretag	424	424
Summa	**424**	**424**

NOT 17. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	21-12-31	20-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	12 759	12 759
Summa	**12 759**	**12 759**

NOT 18. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Jens Andersson utsågs till ny VD och efterträder Ylva Sarby Westman på rollen.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr	
Balanserade vinstmedel	4 153 541 936
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	3 117 044 000
Totalt	**10 404 133 101**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Utdelning till aktieägarna	-
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	7 270 585 936
Totalt	**10 404 133 101**

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784469

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

Rutger Arnhult Styrelseordförande	Jakob Mörndal Styrelseledamot
Marlette Hilmersson Styrelseledamot	Jens Andersson *Verkställande direktör*

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

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

20220701784 70

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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.

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

FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM
Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

GENOMSNITTLIG ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD
Återstående kontraktsvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

HYRESINTÄKTER
Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

GENOMSNITTLIG HYRA
Hyresintäkter i förhållande till uthyrd area.

HYRESVÄRDE
Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

JÄMFÖRBART BESTÅND
Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA
Kallhyra plus fasta tillägg.

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

UTHYRNINGSBAR AREA
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

UTHYRNINGSGRAD
Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

VAKANSGRAD
Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

ÖVRIGA INTÄKTER
Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL
Driftnetto samt försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

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

RÄNTEKOSTNADER
Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etcetera

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

SOLIDITET
Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

AKTIENS DIREKTAVKASTNING
Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

AKTIENS TOTALAVKASTNING
Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden utbetald utdelning eller inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

BESLUTAD/FÖRESLAGEN UTDELNING PER AKTIE
Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

EGET KAPITAL PER AKTIE
Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA EPS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT) PER AKTIE
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

EPRA NRV (LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE
Redovisat eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

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

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE
Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL PER AKTIE
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE
Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

ORDLISTA

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

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

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

KONTRAKTSVÄRDE
Bashyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

20220701784?1

kungsleden

Transaktion 09222115557470448175 Signerat RA, MH, JM, JA, JS

Verifikat

Transaktion 09222115557470448175

20220701178472

Dokument

Kungsleden ÅR 2021
Huvuddokument
44 sidor
Startades 2022-05-31 11:25:44 CEST (+0200) av Angelica Wodelius (AW)
Färdigställt 2022-05-31 22:49:20 CEST (+0200)

Initierare

Angelica Wodelius (AW)
Kungsleden Fastighets AB
angelica.wodelius@kungsleden.se
+46706906558

Signerande parter

Rutger Arnhult (RA)
Personnummer 196705083936
rutger.arnhult@m2am.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jarl Rutger Arnhult"
Signerade 2022-05-31 22:37:19 CEST (+0200)

Mariette Hilmersson (MH)
Personnummer 197101095045
mariette.hilmersson@castellum.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIETTE HILMERSSON"
Signerade 2022-05-31 19:13:16 CEST (+0200)

Jakob Mörndal (JM)
Personnummer 8305240072
jakob.morndal@castellum.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jakob Magnus Mörndal"
Signerade 2022-05-31 11:28:24 CEST (+0200)

Jens Andersson (JA)
Personnummer 197311186931
jens.andersson@castellum.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS ANDERSSON"
Signerade 2022-05-31 17:41:50 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20220701178473

Verifikat

Transaktion 09222115557470448175

Personnummer 196811301453
jonas.svensson@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON"
Signerade 2022-05-31 22:49:20 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

20220701178474

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsleden AB (publ), org nr 556545-1217

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4 - 42 i detta dokument.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Penneo dokumentnyckel: NEYOA-WAV3B-GX0HA-HXGPO-S3KHB-I357W

20220701784 75

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2021 till 47 258 Mkr och värdeförändringarna till 5 458 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 97 %av de totala tillgångarna per 31 december 2021. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 13 samt not 3 avseende särskilda överväganden och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering. Vi har inhämtat ett urval av upprättade interna värderingar, och granskat att värderingarna följer Kungsledens riktlinjer för värdering och värderingsmetod. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Kungsledens värderingsmodell. Vi har också jämfört de av Kungsleden redovisade fastighetsvärdena mot kontrollvärderingar genomförda av extern värderare. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Kungsledens värderingsansvariga. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav och driftnetto. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2 - 3 samt 43. 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets

Penneo dokumentnyckel: NEYOA-WAV3B-GX0HA-HXGPO-S3KHB-I357W

20220701784476

förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kungsleden AB (publ) för år 2021 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 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.

Penneo dokumentnyckel: NEY0A-WAV3B-GX0HA-HXGPO-53KHB-I357W

20220701178477

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Kungsleden ABs revisor av bolagsstämman den 22 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2016.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: NEYOA-WAV3B-GX0HA-HXGPO-S3KHB-I357W

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20220701178478

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19681130xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-05-31 20:50:52 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: NEY0A-WAV3B-GX0HA-HXGPO-S3KHB-I357W

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**