



# kungsleden

Års- och hållbarhetsredovisning 2020



# Vi inspirerar varje dag

I våra byggnader spenderar människor en stor del av sina liv. På Kungsleden utgår vi ifrån dem. Vi skapar hållbara platser som varje dag engagerar, inspirerar och lockar fram det bästa i människorna som arbetar och vistas där. När vi får dem att trivas och må bra hjälper det våra kunders verksamhet att uppnå bättre resultat och deras företag att växa.

På Kungsleden jobbar människor med människor. Det är så vi gör skillnad i vardagen och skapar värdskap i världsklass.

**kungsleden**

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## INTRODUKTION

Detta är Kungsleden	4
2020 i korthet	6
VD har ordet	8
5 skäl att investera i Kungsleden	12

## STRATEGI OCH MARKNAD

Trender i omvärlden	14
Marknadsöversikt	16
Värdeskapande affärsmodell	20
Strategiska prioriteringar	22
Måluppfyllnad 2020	24
Nya finansiella mål med fokus på tillväxt	25

## VERKSAMHETEN

Våra kunder	26
Kundnära förvaltning	30
Värdeskapande utveckling och förädling	34
Strategiska förvärv och optimering	38
Våra fastigheter	40

## PEOPLE, PLANET & CULTURE – hållbarhet och kultur på Kungsleden

Hållbarhetsstrategi	44
Klimatpositiva till 2035	48
Framtidens hållbara kontor	52
Arbetsgivare med mångfald	58
Företagskultur, affärsetik och samhällsansvar	60

## BOLAGSSTYRNING

Intervju med styrelseordförande	65
Bolagsstyrningsrapport	66
Styrelse	72
Ledning	74

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	78
Risker och riskhantering	82
Finansiering	88
Flerårsöversikt	92

## Koncernen

Resultaträkning	93
Rapport över totalresultat	93
Rapport över finansiell ställning	94
Rapport över förändringar i eget kapital	95
Rapport över kassaflöden	95
Noter	96

## Moderbolaget

Resultaträkning	112
Rapport över totalresultat	112
Balansräkning	113
Rapport över förändringar i eget kapital	114
Rapport över kassaflöden	114
Noter	115
Förslag till vinstdisposition	118
Årsredovisningens undertecknande	119
Revisionsberättelse	120

## FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

Fördjupad information för EPRA,TCFD och GRI	122
EPRA-index	130
TCFD	131
GRI-index	133
Sammanställning över Kungsledens uppfyllande av redovisningskraven enligt ÅRL	136
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	136

## FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH KARTOR

Stockholm	138
Göteborg	140
Malmö	142
Västerås	144
Regionstäder	145

## ÖVRIG INFORMATION

Kungsledens aktie	146
Definitioner och ordlista	148
Inbjudan till årsstämma	150
Kalendarium	151

## Legal årsredovisning

Den legala årsredovisningen enligt ÅRL framgår på sidorna 78-120. På sidan 136 framgår information om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Förvaltningsberättelsen utgörs av sidorna 64-92.

Fastighetsvärde

40,7  
Mdkr

Förvaltnings-  
resultat

1 257  
Mkr

Belåningsgrad

45,0  
%

Totalavkastning  
(enligt MSCI)

7,0  
%

Avkastning på  
eget kapital

9,1  
%

Nöjd-Kund-  
-Index

73  
73/100

Nöjd-  
Medarbetar-Index

8,0  
8/10

Miljö-  
certifierade  
fastigheter

42  
%

# Detta är Kungsleden

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Vi levererar attraktiva och hållbara tjänster på platser som ger människor ett mer inspirerande arbetsliv. Det skapar värde för våra kunder som uppnår bättre resultat.

Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Vi äger 211 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 40 718 Mkr. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

## VÅR VISION

Vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor inspireras.

## VÅR AFFÄRSIDÉ

Att långsiktigt äga, aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera en attraktiv totalavkastning.

## VÅRA KUNDER

Bland våra kunder finns ett brett spektrum av verksamheter och branscher representerade, allt ifrån enskilda firmor till stora internationella koncerner och offentliga förvaltningar. Oavsett deras storlek eller verksamhet strävar vi alltid efter att skapa en attraktiv och hållbar helhet som stärker kunden. Det återspeglas i våra goda resultat i Nöjd-Kund-Index (NKI för 2020: 73).

## Vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor inspireras

## VÅRA VÄRDERINGAR

Professionalism, omtanke och glädje.

## VÅRT KUNDLÖFTE

- Vi sätter dig i centrum. Alltid. I allting.
- Vi får dig att känna dig välkommen.
- Vi bidrar till din affär.
- Vi samarbetar med dig och agerar snabbt för att underlätta din arbetsdag.

## VÅRT KUNDERBJUDANDE

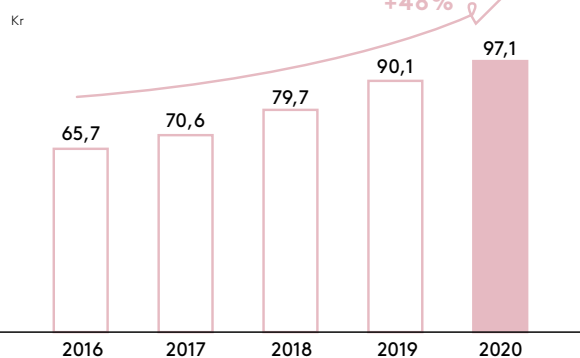
En upplevelse utöver det vanliga. Vi erbjuder en helhet, rätt lokal för ditt företag och dina medarbetare, i rätt läge, med de rätta tjänsterna i närheten.

# 2020 i korthet

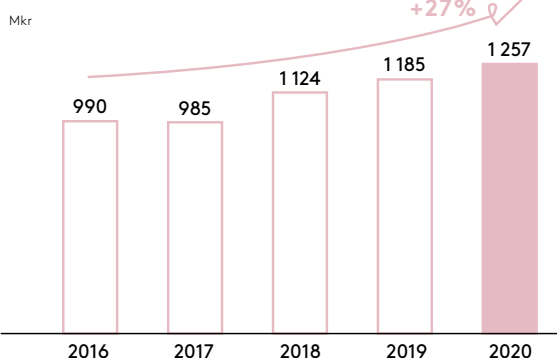
Kungsleden fortsätter att leverera bra resultat med ett ökat förvaltningsresultat, god nyuthyrning och ökade hyresintäkter. Detta trots att året har präglats av en viruspandemi som har påverkat hela världen. Framåt sätter vi en av branschens mest ambitiösa klimatmål, att bli klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2035.

- Intäkterna för 2020 ökade till 2 530 Mkr (2 423).
- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 1 257 Mkr (1 185). Ökningen förklaras av högre hyresintäkter och driftnetto om 6 procent samt minskade försäljnings- och administrationskostnader.
- För helåret uppgick nettouthyrningen till 22 Mkr (58).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 948 Mkr (1 762) vilket motsvarar en ökning med 2,5 procent. Värdeuppgången förklaras av nedgång i avkastningskraven samt ökade hyresintäkter.
- Fastighetsvärdet var vid periodens utgång 40 718 Mkr (38 310 Mkr vid årets ingång).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 636 Mkr (2 245), motsvarande 7,50 kronor per aktie (10,28).
- Aktuellt substansvärde ökade till 97,13 kr per aktie (90,10).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,80 kr per aktie (2,60) vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Utbetalning av utdelningen görs kvartalsvis.

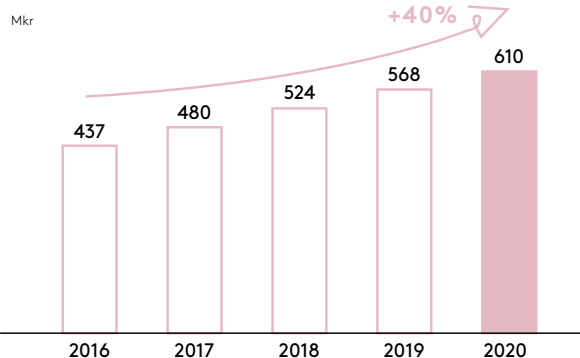
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT



FÖRESLAGEN UTDELNING





## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

### Q1

Projekt Blästern i Hagastaden, Stockholm färdigställs och Convendum tillträder sina lokaler fullt ut i slutet av februari.

I februari invigs också B26, Västerås nya kreativa arena för co-working, med plats för mer än 550 personer i egna eller delade kontorsytor.

Kungsleden beslutar att flytta huvudkontoret till The Rotterdam District i Värtahamnen. Flytten kommer att ske när projektet står klart under 2021.

### Q2

Moody's bekräftar Kungsledens Investment Grade Rating Baa3 med stabila utsikter.

Kungsleden tecknar avtal med Stockholms stad om markanvisning avseende byggrätter för kontor och hotell om 14 000 kvm i Västberga. Sedan tidigare äger Kungsleden grannfastigheten vilket möjliggör en total utveckling om 22 500 kvm kontor.

### Q3

Klustret Västerås City utökas genom förvärv av fastigheten Mimer 6 som består av ett parkeringshus samt en byggrätt om drygt 40 000 kvm BTA.

Som första fastighetsbolag i Sverige sätter Kungsleden som mål att vara klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2035 och som delmål att vara klimatpositiva i förvaltningen och fastighetsdriften år 2025.

### Q4

En extra bolagsstämma beslutar i enlighet med styrelsens förslag att återinföra utdelningen om 2,60 kr per aktie till aktieägarna för verksamhetsåret 2019. Detta efter att styrelsen i april valt att avvakta med beslut på grund av pandemin.

I november beslutar styrelsen om återköp av egna aktier för att optimera kapitalstrukturen och därmed skapa ökat aktieägarvärde.

# Fokus på hållbar tillväxt framåt

2020 blev ett speciellt år med ett oväntat virus som påverkade hela vår omvärld. Men trots coronapandemin och dess följder levererade vi på Kungsleden ett starkt resultat och uppfyllde våra högt uppsatta mål. När vi nu går in i 2021 gör vi det med en ny femårig affärsplan och nya finansiella mål med fokus på tillväxt, hållbarhet och en ännu starkare finansiell position.

2020





# E

n global kris kännetecknas många gånger av att något helt oväntat inträffar som ingen hade kunnat förutse. Så skedde 2020 i och med Covid-19. När året inleddes var förutsättningarna på marknaden optimala. Läget

förbyttes till stor osäkerhet under våren när pandemin spreds i allt snabbare takt över världen.

För Kungsleden blev 2020 trots pandemin ett starkt år och vi levererade på alla de mål vi hade satt upp. Efterfrågan i våra huvudmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås har varit god. Vår portfölj utgörs till 74 procent av kontor och 16 procent av logistik, lager och industri. Omkring 4 procent av fastighetsvärdet utgörs av detaljhandel varav merparten är livsmedel, lågprishandel och bygg- och inredningshandel där efterfrågan varit god. Vi har en bra och nära dialog med våra kunder i synnerhet med de som påverkats under pandemin.

Vi har under året tecknat närmare 300 nya hyresavtal, omförhandlat avtal till ett värde av 238 Mkr och höjt hyran med i snitt 12 procent. Såväl överskottsgrad som snitthyra är de högsta hittills. Vårt förvaltningsresultat blev det högsta någonsin, 1 257 Mkr.

I mitten av februari 2020 invigde vi framgångsrikt B26, vår co-working arena i centrala Västerås som blivit ett viktigt nav i Västerås. I april invigde vi häktet i Östersund som vi byggt åt Kriminalvården. Under året startade vi också bygget av vårt egenutvecklade kontorsprojekt Eden i Hyllie, Malmö. Eden är vår första så kallade Symbiotic Building där vi förenar hållbarhet, hälsa, digitala lösningar och intelligens - med människan i centrum. Vid årets slut var Eden nästan fullt uthyrt.

2020 blev också ett av de starkaste transaktionsåren i Sverige efter rekordåret 2019 med en volym på 181 Mdkr. Värdet på Kungsledens fastighetsportfölj ökade med 2,4 Mdkr till 40,7 Mdkr under året tack vare färdigställda projekt och projektinvesteringar samt förbättrade hyresintäkter och lägre avkastningskrav.

Oron på marknaderna till trots, genomförde vi framgångsrika obligationsemissioner till ett värde av 2,6 Mdkr. Härigenom ökade vi vår andel grön finansiering till 38 procent. Vår likviditetsberedskap är med andra ord god. Vår belåningsgrad var vid årsskiftet den lägsta någonsin, 45 procent.

Vårt stora fokus på hållbarhet handlar också om hur vi kan minska vårt klimatavtryck som bolag genom exempelvis minskad energianvändning, solceller och hållbara material i våra byggnader. För att öka tempot har vi antagit en hållbarhetsstrategi som innebär att vi som första fastighetsbolag i Sverige satt målet att vara klimatpositiva i hela värdekedjan till år 2035 och som delmål att vara klimatpositiva i förvaltningen och fastighetsdriften år 2025.

“Vi har under året tecknat närmare 300 nya avtal och omförhandlat avtal till ett värde av 238 Mkr.”

I februari 2021 antog vi nya finansiella mål och en ny affärsplan för de kommande fem åren med fokus på hållbar tillväxt och en ännu starkare finansiell position. Vi ska bland annat växa vår fastighetsportfölj från 41 till 55 Mdkr genom fortsatt framgångsrik fastighetsutveckling, hyrestillväxt och strategiska förvärv. Vårt förvaltningsresultat ska öka med mer än 30 procent till minst 1 650 Mkr år 2025. Vår belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 45 procent och ambitionen är att förbättra vår Investment Grade Rating ytterligare.

Givet att vaccinering fortgår enligt plan och att länder gradvis lättar på restriktioner tror vi på en bredare återhämtning i ekonomierna. Med växande ekonomier ökar också efterfrågan på kontor och kommersiella lokaler.

Ur kriser kommer förändring. Vi kommer att se nya sätt att arbeta på efter pandemin med önskemål om flexiblare lösningar på kontor, fler mötesplatser och ett ökat fokus på hälsa och välbefinnande. Vi ser fram emot det och är väl rustade att möta kundernas föränderliga önskemål.

Med kriser förs vi människor närmare varandra. Vi är idag, trots social distansering, närmare våra kunder och närmare varandra i företaget, med ett rekordhögt medarbetarengagemang inom Kungsleden. Vi har en attraktiv fastighetsportfölj i tillväxtmarknader och kreditvärldiga kunder. Med vårt ökade fokus på hållbarhet har vi mycket goda förutsättningar att uppnå våra mål!

Stockholm, 23 mars 2021



Biljana Pehrsson, vd

# Varför investera i Kungsleden?

Fyra frågor till Ylva Sarby Westman, VVD och CFO.

## VARFÖR SKA MAN INVESTERA I KUNGSLEDEN?

– Vi har en spännande tillväxtresa framför oss där vi kommer att öka våra hyresintäkter och fastighetsvärden markant framöver. Vi kommer att investera drygt en miljard kr per år i värdeskapande projekt under de kommande åren och därutöver förvärva fastigheter i våra prioriterade marknader. Vi ska fortsatt arbeta aktivt för att realisera den hyrespotential som vi har i vår högkvalitativa fastighetsportfölj vid omförhandlingar och nyuthyrningar, vilket ytterligare kommer öka våra hyresintäkter. Vi arbetar också med att förverkliga ett stort antal byggrätter, där vi själva kommer att utveckla de kommersiella byggrätterna för kontor och lager/logistik samt successivt avyttra bostadsbyggrätter för att skapa investeringsutrymme inom våra prioriterade segment.

– Med vår klusterstrategi effektiviserar vi förvaltningen av beståndet och kan framförallt erbjuda våra hyresgäster bättre service och ett hållbart kunderbjudande i världsklass.



YLVA SARBY WESTMAN,  
VVD OCH CFO

## VAD GÖR KUNGSLEDEN INTRESSANT I JÄMFÖRELSE MED ANDRA FASTIGHETSBOLAG?

– Det finns många bra fastighetsbolag men jag tycker att investerare ska titta på Kungsleden därför att vi har en fin potential i hyror, projekt och byggrätter framöver. Vårt bestånd finns till nästan 90 procent i tillväxtmarknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås där det kommer finnas en långsiktig efterfrågan på lokaler. Vi är även positionerade i rätt mikrolägen med hög tillgänglighet och bra serviceutbud och arbetar intensivt med att hela tiden anpassa vårt kunderbjudande efter marknadens krav.

– Vi ligger långt fram på hållbarhetsområdet och har en stark finansiell position med låg belåningsgrad och god likviditetsberedskap.

## HUR SKA KUNGSLEDEN VÄXA SOM BOLAG?

– Vi fortsätter att växa vår fastighetsportfölj genom utvecklingsprojekt och förvärv. Vi har successivt byggt upp en egen projektverksamhet med en årlig investeringsvolym på mellan 1 och 1,5 miljarder kronor per år. Just nu har vi flera intressanta projekt i genomförandeskede, bland annat i Värtahamnen i Stockholm och Hyllie i Malmö.

## KUNGSLEDEN HAR AMBITIÖSA HÅLLBARHETS-MÅL JÄMFÖRT MED MÅNGA ANDRA FASTIGHETSBOLAG. PÅ VILKET SÄTT GYNNAR DET VERKSAMHETEN?

– Kungsleden har i många år utvecklat sitt hållbarhetsarbete, bland annat genom att arbeta med energioptimering och certifiering av fastighetsbeståndet. Detta stärker vår konkurrenskraft gentemot alla våra viktigaste intressenter såsom nya och befintliga kunder, aktieägare och medarbetare.

– Ur ett finansiellt perspektiv möjliggör det även för gröna obligationer och banklån vilka har en mer attraktiv prissättning och bidrar till att sänka våra finansiella kostnader.

## 5 SKÄL ATT INVESTERA I KUNGSLEDEN

### 1 VI STÅR STADIGT

Kungsleden har en stark finansiell ställning med god intjäningsförmåga, låg belåningsgrad, hög soliditet och hög räntetäckningsgrad.

### 2 VI SKAPAR VÄRDE FÖR KUNDERNA

Hela Kungsledens verksamhet är inriktad på att skapa värde för våra kunder. I nära samarbete med hyresgästerna skapar vi attraktiva och hållbara platser som inspirerar och underlättar vardagen för deras medarbetare. På så sätt bidrar vi till kundernas affär och hållbarhet.

### 3 VI ÄR LYHÖRDA

Vi anpassar ständigt vårt kunderbjudande efter de behov som finns bland våra kunder. Vi är specialiserade på kontorsfastigheter, men också lager, industri och logistik, och vårt bestånd är till stor del samlat i kluster. Det ger oss möjlighet att i hög grad anpassa och förbättra vårt erbjudande och vi kan ta en aktiv roll i utvecklingen av hela områden.

### 4 VI HÅLLER ÖVER TID

Vårt hållbarhetsarbete är en självklar och integrerad del av Kungsledens verksamhet. Med högt ställda målsättningar har vi ett brett helhetsperspektiv på hållbart värdeskapande. Fokus ligger på människors hälsa och välmående, miljö och klimat samt på att anamma en positiv kultur och vara en god kraft i samhället. Vårt mål är att vara klimatpositiva till 2035, vilket vi är först om i branschen.

### 5 VI INVESTERAR I TILLVÄXT

Kungsleden satsar på att växa. Vi färdigställer ett antal pågående projekt och planerar att framöver realisera potentialen i vår ansenliga pipeline av nya projektmöjligheter. Vi investerar också kontinuerligt i utveckling och förädling av vårt befintliga bestånd, vilket skapar tillväxt i hyresintäkter genom uthyrning och omförhandlingar. Vi kommer också förvärva fastigheter som kompletterar vår portfölj.

# Trender i omvärlden

Som en del av Kungsledens strategiska arbete identifierar vi trender i vår omvärld som påverkar oss och ger oss affärsmöjligheter. Vår omvärldsanalys hjälper oss att skapa attraktiva och inspirerande platser som håller i längden. Coronapandemin som slog till under 2020 påverkar utvecklingen och en del av de trender vi ser framåt.

## TRENDER SOM FÖRSTÄRKS

### HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Både i arbetslivet och på fritiden får människor ett ökat fokus på hälsa och välbefinnande. Stress och höga krav på jobbet behöver balanseras av hälsosamma miljöer både inom- och utomhus, möjligheter till motion, flexibilitet och tid till fritid och privatliv. Pandemin ökar människors hälsointresse än mer.

*Affärsmöjligheter:* Kungsleden sätter människan i centrum när vi, utifrån vetenskapliga rön, utvecklar och utformar kontor och platser som gynnar hälsa och välmående. Innovation, ny teknik och nya tjänster kan råda bot på mycket av det som skapar stress och ohälsa. Möjligheter till motion, samvaro, trivsel och flexibilitet på jobbet är viktiga ledstjärnor för oss.

### DIGITALISERING

Dagens samhälle och ekonomi genomgår en digitalisering på alla fronter. Denna trend har förstärkts kraftigt under pandemin, såväl i arbetslivet och inom våra samhällsinstitutioner som i människors hem. Det öppnar för nya affärsmodeller, arbetssätt, tjänster och lösningar.

*Affärsmöjligheter:* Genom smarta och säkra digitala tjänster och lösningar kan Kungsleden göra vardagen enklare, trivsammare och mer inspirerande för hyresgästernas medarbetare. På samma sätt kan vi digitalisera vår egen verksamhet för att bli ännu vassare, effektivare och mer hållbara i vår leverans till kunderna.

### KONTORET SOM VARUMÄRKE

Konkurrensen om de bästa medarbetarna blir allt intensivare och dagens talanger förväntar sig alltmer av sin arbetsgivare. Även kontorets läge, utformning och serviceutbud växer i betydelse när företag och organisationer ska bygga upp sitt varumärke på arbetsmarknaden.

*Affärsmöjligheter:* Kungsleden bygger upp ett starkt varumärke på kontorsmarknaden genom kvalitet, unika lösningar och ett brett urval av alternativ för olika kunder med skilda önskemål. På så sätt möter vi kundernas specifika behov och hjälper dem att särskilja sig och stärka sitt eget varumärke gentemot potentiella medarbetare.

### OMVANDLING AV KONTORET

Arbetsätt och teknik har utvecklats så att många kan utföra mycket av sitt arbete hemma eller någon annanstans. Vad kontoret behövs mest till i dag blir därför att mötas fysiskt, samarbeta, utbyta idéer och kunskap, bygga team och kultur, och driva på affärer. Pandemin har ytterligare förstärkt behovet av kontor som en dynamisk mötesplats.

*Affärsmöjligheter:* I nära samarbete med våra kunder och med hjälp av vetenskapliga rön, smart teknik och nyskapande tjänster utformar Kungsleden kontorsmiljöer och platser för att de ska bli optimala för trivsel, dynamik, möten och positiv samverkan. Kundernas medarbetare mår bättre och kan prestera bättre, vilket bygger värde för våra hyresgäster.



### HÅLLBARHET OCH DE GLOBALA HÅLLBARHETSMÅLEN

Regeringar, företag och organisationer världen över fokuserar på att förverkliga de globala målen för hållbar utveckling som FN har satt upp. Inte minst hamnar nu ett starkt fokus på ansträngningar att minska människans påverkan på klimatet.

*Affärsmöjligheter:* Genom att öka takten i hållbarhetsarbetet ska Kungsleden förverkliga framtidens hållbara kontor, byggnader och stadsdelar som efterfrågas av våra kunder. Vi satsar på tekniska och vetenskapliga landvinningar för att möjliggöra ett hälsosamt, välmående arbetsliv som inte tär på miljön eller påverkar klimatet.

## TRENDER SOM FÖRSVAGAS

### GLOBALISERING

Den sedan länge pågående globaliseringen av handel, näringsliv och ekonomin i stort fortsätter att ha en genomgripande effekt på såväl global som lokal nivå. Även om pandemin försvagar denna trend under 2020 och 2021 så kommer globalisering fortsätta att på längre sikt positivt påverka oss som bolag.

*Affärsmöjligheter:* Kungsleden attraherar investeringar från utlandet och har fått ett ökat utländskt ägande, vilket gör Kungsledens aktie mer attraktiv som investering. Under pandemin har vi väckt positivt intresse i och med att Sverige inte stängt ned hela samhället. Genom att bejaka mångfald och inkludering blir vi också attraktiva för hyresgäster som har medarbetare från många olika länder.

### URBANISERING

Människor och verksamheter koncentreras alltmer till större städer. Det är i dessa dynamiska center som ekonomisk tillväxt sker och nya möjligheter uppstår. Även här försvagar pandemin kortsiktigt trenden. Men pandemin är övergående och städernas attraktionskraft är permanent.

*Affärsmöjligheter:* Kungsleden når framgång genom vårt fokus på att utveckla kluster av kommersiella fastigheter på utvalda, urbana marknader och främst i Stockholm. Tillväxtpotentialen finns i attraktiva lägen med stort serviceutbud där kommunikationerna är goda och den omgivande miljön inbjudande och trevlig.

# Marknads- översikt

Trots ett på många vis turbulent år har den svenska fastighetsmarknaden haft en fortsatt stark utveckling. Med en transaktionsvolym om närmare 181 miljarder kr noteras det tredje starkaste fastighetsåret någonsin. I samband med en stor mängd kapital som allokerar sig mot den svenska fastighetssektorn, en etablerad lågräntemiljö och en bevisad stabil, fungerande hyresmarknad är drivkrafterna för utveckling på den svenska fastighetsmarknaden fortsatt starka.

NEWSEC 2021-01-14

## MAKROEKONOMISKA UTSIKTER

Den ekonomiska utvecklingen har under året varit starkt präglad av spridningen av coronaviruset. Med stängda ekonomier, flera vågor av ökad smittspridning och ökade osäkerheter har den globala finansiella tillväxten mattats av, efter flera år av god utveckling. Sveriges ekonomi har däremot, ur ett globalt perspektiv, klarat sig förhållandevis bra. Det initiala börsfall som skedde till följd av coronapandemin har nu återhämtat sig, och noterade i slutet av 2020 en uppgång om cirka 4 procent jämfört med årets start.

Sveriges BNP föll kraftigt i samband med spridningen av coronaviruset, men återhämtade sig bättre än väntat. Den snabba återhämtningen av svensk ekonomi mattades av något i slutet av året till följd av skärpta råd och restriktioner efter en ökning av antalet smittade. För helåret summerades BNP-utvecklingen i Sverige preliminärt till -2,80 procent enligt Swedbank, där återhämtningen bedöms förbli volatil.

En pressad inflation behåller ränteläget på låga nivåer vilket driver investeringar mot bland annat fastighetssektorn som anses generera en god, riskjusterad avkastning. Newsecs prognos är att återhämtningen kommer att ske gradvis, men att det kommer dröja fram till slutet av 2022 innan den svenska ekonomin är tillbaka på samma nivåer som innan coronaviruset bröt ut.

## DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Trots en avtagande konjunktur utvecklades den svenska fastighetsmarknaden fortsatt väldigt starkt under 2020. Fastighetsmarknaden drivs av ett etablerat lågränteläge där fastighetssektorn anses vara ett attraktivt investeringssegment med god avkastning i förhållande till risken. Den totala transaktionsvolymen summerades under helåret till cirka 181 miljarder kr, och går därmed in i historieböckerna som den tredje högsta transaktionsvolymen i svensk historia.

Det internationella kapitalet har fortsatt allokerat sig mot den svenska fastighetsmarknaden och totalt stod internationella investerare för 26 procent av den totala transaktionsvolymen under 2020. Geografiskt stod Stockholm fortsatt för den största andelen av transaktionsvolymen med 37 procent av total transaktionsvolym. I Göteborg uppgick transaktionsvolymen till 8 procent, och i Malmö till 8 procent. Fastighetsinvesteringar i andra större städer, inkluderande bland annat Västerås, och övriga Sverige ökade under året och stod tillsammans för 47 procent av den totala transaktionsvolymen.

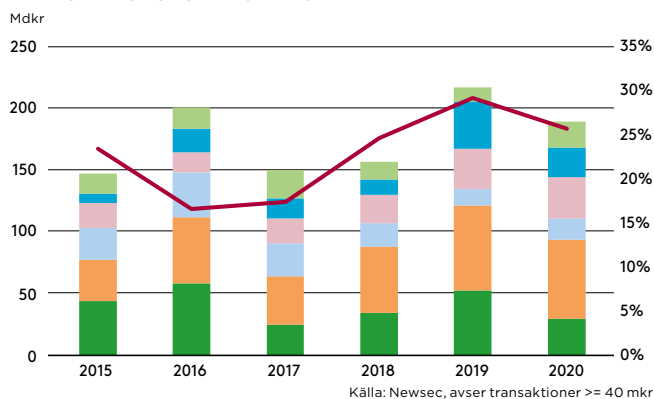




Kontor, vilket är det fastighetssegment där Kungsleden har störst innehav, stod under året för 16 procent av total transaktionsvolym och var därmed, efter bostäder och logistik, det tredje mest investerade segmentet under året. Den höga investeringsvolymen visar på en fortsatt hög likviditet och ett fortsatt investeringsintresse inom segmentet.

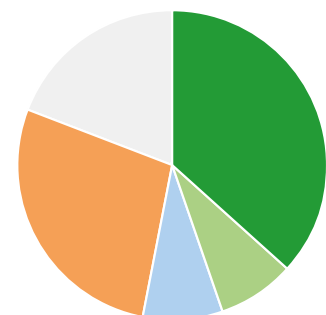
Med ett historiskt lågränteklimat som inte förväntas ändras under den kommande treårsperioden, samt en fortsatt stor mängd kapital som söker avkastning bedöms fastighetsmarknaden ha en fortsatt stark utveckling kommande år.

**TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE**



■ Kontor ■ Bostad ■ Handel ■ Logistik, Lager och Industri  
■ Samhällsfastigheter ■ Övrigt (t.ex. hotell, mark)  
— Andel internationella investerare

**GEOGRAFISK FÖRDELNING  
TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE, 2020**



■ Stockholm, 37% ■ Göteborg, 8%  
■ Malmö, 8% ■ Andra större städer, 28%  
■ Övriga Sverige, 19%

## KONTORSMARKNADEN

Under coronapandemin har urbaniseringstrenden avtagit till följd av ökade möjligheter för distansarbete och rädsla för smittspridning i offentliga miljöer. Detta ställer högre krav på att finnas i de områden där tillväxtpotentialen är god och i de områden människor vill bo och vistas.

Kungsleden samlar sina fastigheter i utvalda lägen, så kallade fastighetskluster, för att kunna erbjuda ett attraktivt erbjudande till sina hyresgäster. Klustren är lokaliserade i lägen med stort serviceutbud, god tillgänglighet och i marknader med hög tillväxt och drivkraft. Genom att samla fastigheter i kluster i väl valda områden kan Kungsleden skapa en stark marknadsposition, effektivisera förvaltningen och påverka områdets utveckling.

### STOCKHOLM

Stockholms kontorsmarknad har under de senaste åren uppvisat kraftigt stigande hyresnivåer, framför allt i centrala lägen och i attraktiva närförorter. Efterfrågan på kontorslokaler har drivits av en kraftigt ökande tjänstesektor, där utbudet av attraktiva kontor inte lyckas möta efterfrågan. Detta på grund av ett lågt nettotillskott av kontor till följd av rivning och ombildningar av kontor till andra användningsområden. Coronapandemin har haft viss påverkan på Stockholms kontorsmarknad. Fler företag har avvaktat med att teckna nya hyresavtal vilket har resulterat i något höjda vakansgrader, även om de är kvar på historiskt låga nivåer. Den avvaktande marknaden har även resulterat i att hyresnivåerna ligger kvar på förhållandevis oförändrade nivåer under året.

Förutsättningarna för fortsatt hyrestillväxt är däremot goda med en fortsatt stark tjänstemarknad och fortsatt begränsat utbud av attraktiva kontorslokaler. Områden med goda kommunikationer och starkt serviceutbud och där det dessutom finns möjlighet att förtäta, effektivisera befintliga ytor eller riva för att bygga nya kontorshus är de delmarknader som troligtvis kommer ha högst utveckling och framgång. Trenden där kontorsmarknaden i Stockholm koncentreras till färre men större delmarknader bedöms därmed fortsätta.

### GÖTEBORG

Göteborgs kontorsmarknad har haft en väldigt stark utveckling under flera år, med sjunkande vakansgrader och stigande hyresnivåer. Marknaden har präglats av en brist på moderna kontorsytor vilket har resulterat i långa väntetider för företagen i deras sökande efter nya lokaler.

Innan utbrottet av coronapandemin pekade tydliga signaler mot fortsatt ökade hyresnivåer. Det har sedan dess inte noterats någon större påverkan på marknadshyran, men en viss avmattning av topphyrorna har noterats.

Nyproduktionstakten av kontorsfastigheter har ökat kraftigt under 2019 och 2020 till följd av stora nyproduktionsplaner inför stadens 400-årsjubileum år 2021. En försvagad ekonomi i samband med coronapandemin och flera stora projekt under uppförande har resulterat i något ökade vakansnivåer och det är troligt att vakansen ökar ytterligare något framöver.

### MALMÖ

Malmö är en välmående stad med god befolkningstillväxt och ett starkt nyföretagande. Under senare år har det traditionella CBD tappat dragningskraft på grund av begränsad nyproduktion. De högsta hyrorna återfinns idag istället i nybyggnadsområden, som exempelvis Hyllie och Universitetsholmen. Hyllie erbjuder nybyggda kontor, goda allmänna kommunikationer till både centrala Malmö och Kastrup samt närhet till Öresundsregionen och Köpenhamn. På Malmös kontorsmarknad råder en god balans mellan utbud och efterfrågan, till följd av ett stabilt nytillskott av nya kontorsytor. Hyresutvecklingen för kontor har varit positiv sedan flera år tillbaka. Vakansgraderna har sjunkit de senaste åren men är fortsatt något högre än i Göteborg och Stockholm.

### VÄSTERÅS

Västerås har haft en stark historisk utveckling de senaste åren med en kraftigt ökande befolkningstillväxt. Generellt är hyresnivåerna i Västerås pressade på grund av ett stort utbud av före detta industrilokaler som har konverterats till kontor med låga hyror. Kontorsmarknaden i Västerås har haft en positiv utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och ökande hyresnivåer. Trots detta ligger hyrorna i Västerås på låga nivåer i förhållande till andra jämförbara städer, vilket ger god hyrespotential.

Det finns en stark efterfrågan i Västerås på moderna kontor i lägen med hög servicegrad och goda kollektiva kommunikationer. Utveckling av resecentrum pågår vilket kommer tillföra nya kontor till stocken och driva hyresnivåer. Genomförandet planeras att ta cirka 15 år totalt och kommer att placera Västerås på kartan som en viktig knutpunkt där möjligheten till ett nytt "CBD" kan bli aktuellt.

### STOCKHOLM

Folkmängd*	975 904
Prognostiserad folkmängd 2025	1 059 061
Befolkningstillväxt 2019-2020	1,90%
Sysselsättningsgrad	94%
Nyföretagande**	18,1
Marknadshyra kontor, CBD	7 100 kr/kvm
Toppshyra kontor, CBD	9 200 kr/kvm
Vakansgrad, CBD	3,00%
Direktavkastningskrav, CBD	3,25%

### VÄSTERÅS

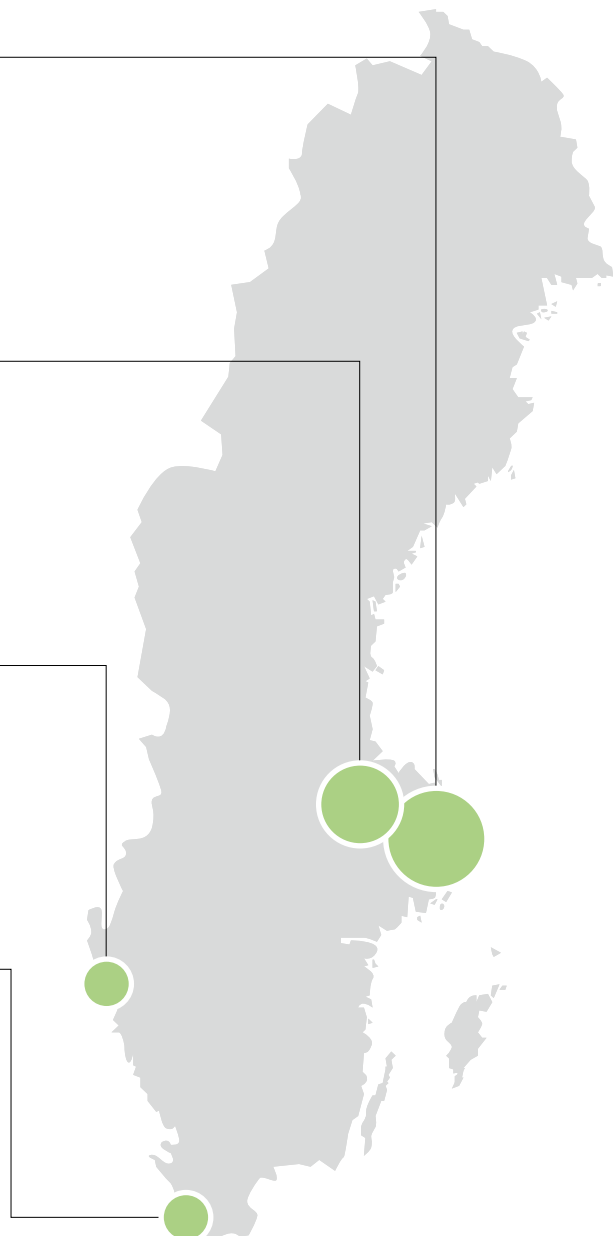
Folkmängd*	127 799
Prognostiserad folkmängd 2025	150 000
Befolkningstillväxt 2019-2020	1,30%
Sysselsättningsgrad	92%
Nyföretagande**	10,4
Marknadshyra kontor, Centrala Västerås	1 900 kr/kvm
Toppshyra kontor, Centrala Västerås	2 700 kr/kvm
Vakansgrad, Central Västerås	4,50%
Direktavkastningskrav, Centrala Västerås	5,35%

### GÖTEBORG

Folkmängd*	579 281
Prognostiserad folkmängd 2025	624 534
Befolkningstillväxt 2019-2020	1,50%
Sysselsättningsgrad	93%
Nyföretagande**	12,7
Marknadshyra kontor, CBD	2 900 kr/kvm
Toppshyra kontor, CBD	3 500 kr/kvm
Vakansgrad, CBD	3,30%
Direktavkastningskrav, CBD	3,90%

### MALMÖ

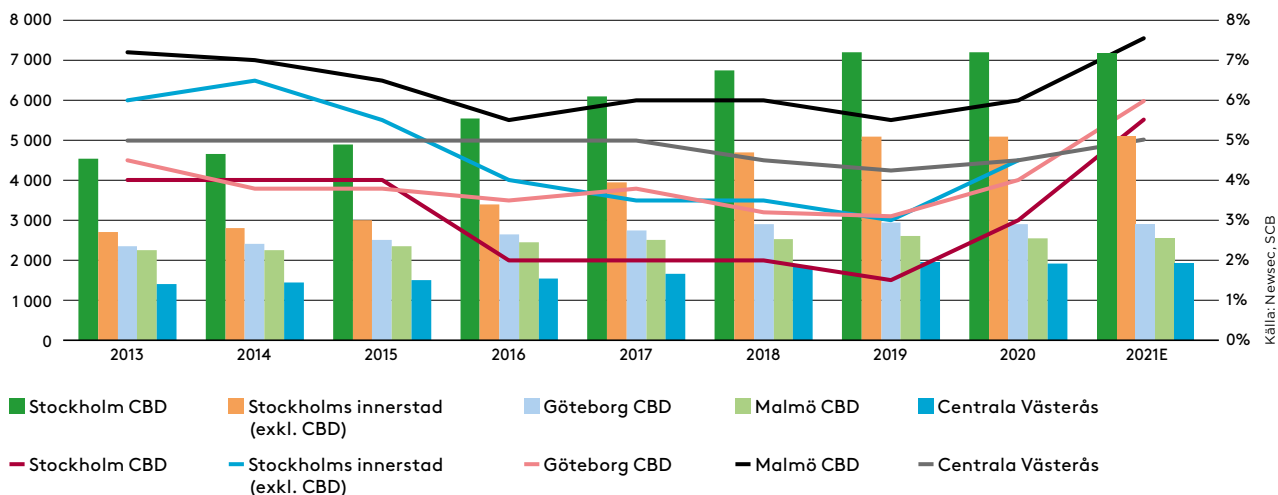
Folkmängd*	343 821
Prognostiserad folkmängd 2025	362 144
Befolkningstillväxt 2019-2020	1,90%
Sysselsättningsgrad	86%
Nyföretagande**	13,7
Marknadshyra kontor, CBD	2 500 kr/kvm
Toppshyra kontor, CBD	3 100 kr/kvm
Vakansgrad, CBD	6,00%
Direktavkastningskrav, CBD	4,50%



\* Avser folkmängd i kommunen    \*\* Antal nya företag per 1000 invånare  
Källa: Newsec, SCB

HYRESNIVÅ, KRONOR/KVM (staplar)

VAKANSGRAD % (linjer)



# Värdeskapande affärsmodell

Med utgångspunkt i vår vision, att vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor inspireras, bygger vår affärsmodell på tre samverkande nyckelaktiviteter – kundnära förvaltning, värdeskapande utveckling och förädling samt strategiska förvärv och optimering. Genom dem skapar vi värde för kunder, medarbetare, samhälle, aktieägare och andra intressenter.

## NYCKELAKTIVITETER I VÅR AFFÄRSMODELL

### Kundnära förvaltning

Kungsledens förvaltning fokuserar på människor. Våra fastigheter är ett medel för oss att, i nära samarbete med kunderna och med höga hållbarhetsambitioner, skapa platser och miljöer för ett bättre arbetsliv. Vi äger flera fastigheter i samma utvalda lägen – kluster – för att det låter oss anpassa och vässa vårt erbjudande utifrån hyresgästernas behov, samt aktivt påverka hela områdets utveckling.

### Värdeskapande utveckling och förädling

Kungsleden utvecklar, förädlar, moderniserar och kundanpassar fastigheter med människan i centrum. Vi har alltid ett helhetsperspektiv med fokus på hälsa och välmående. Med hjälp av moderna lösningar och tjänster, hållbara materialval och klimatanpassning skapar vi levande och attraktiva lokaler och områden som förenklar människors vardag, ökar trivseln, inspirerar och bidrar till en hållbar stadsutveckling.

### Strategiska förvärv och optimering

Kungsleden expanderar och optimerar kontinuerligt fastighetsbeståndet med huvudinriktning på hållbara och attraktiva kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Minst halva fastighetsvärdet ska finnas i Stockholm och minst 70 procent av beståndet utgöras av kontor. Våra hållbarhetsmål är högt ställda och denna aspekt är central vid utvärderingen av förvärvs- och investeringsobjekt.



## 1. TILLGÅNGAR VI FÖR IN I VÅR AFFÄRSMODELL

### Goda kundrelationer

- En organisation som arbetar nära kunden och har stort kundfokus
- Cirka 1 500 unika hyresgäster i olika branscher

### Engagerade medarbetare

- Engagerade medarbetare med gedigen kompetens
- Konsekvent strategi och hög måluppfyllnad

### Attraktivt bestånd

- Högkvalitativa och attraktiva lokaler i eftertraktade lägen
- Närmare 90 procent på prioriterade tillväxtmarknader och merparten koncentrerat till kluster

### Stark finansiell ställning

- Moody's kreditbetyg Investment Grade (Baa3)
- Robust finansiell ställning, hög räntetäckningsgrad och god intjäningsförmåga

## 2. VÄRDESKAPANDE OCH HÅLLBAR AFFÄRSMODELL



## 3. VÄRDEN VÅR AFFÄRSMODELL SKAPAR FÖR VIKTIGA INTRESSETER

### Kunder

I centrum för allt vi gör står kunderna. Vi bidrar till deras affär genom att erbjuda inspirerande miljöer för deras medarbetare och kunder. Vi samarbetar med våra hyresgäster och agerar snabbt för att underlätta deras arbetsdag. Kundnöjdheten följs årligen upp via en undersökning som i sin tur blir till underlag för vidare utveckling.

### Medarbetare

Vi erbjuder en attraktiv och hälsosam arbetsplats med goda möjligheter till personlig utveckling. Vi har en stark företagskultur och enligt medarbetarna är våra främsta styrkor tydlighet kring mål och vision. Vi uppmuntrar till en aktiv och hälsosam livsstil och erbjuder bland annat en privat sjukvårdsförsäkring för alla. Vi följer kontinuerligt upp hur våra medarbetare mår och trivs. Utifrån resultaten vidtar vi förbättrande åtgärder centralt och lokalt när det behövs.

### Aktieägare

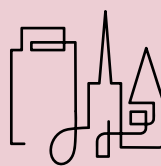
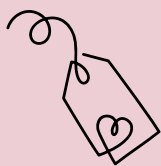
Genom ett konsekvent genomförande av vår strategi skapar vi goda förutsättningar för att öka driftnetton och fastighetsvärden. Våra investeringar i befintliga fastigheter och i projekt bidrar till portföljens värdeutveckling. Samtidigt hålls den finansiella risken låg med en belåningsgrad som understiger 50 procent. Vi ökar utdelningen till aktieägarna i takt med att vårt förvaltningsresultat ökar.

### Samhälle

Vi bidrar till levande miljöer, en hållbar samhällsutveckling och ökad attraktionskraft för våra områden. Vi vill skapa platser där det är inspirerande, tryggt och berikande att vistas, oavsett tid på dygnet. Vi minskar vår klimatpåverkan och utvecklar våra fastigheter på ett hållbart sätt, med ett helhetsperspektiv på hälsa och välmående. Ibland samarbetar vi med andra aktörer för att nå längre. Vi är huvudsponsor till Fryshuset och erbjuder praktikplats tillsammans med Jobbsprånget till nyanlända akademiker.

# STRATEGISKA PRIORITERINGAR

Grunden i Kungsledens strategiska inriktning utgörs av vår vision att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Med utgångspunkt i visionen baseras vår affärsmodell på tre nyckelaktiviteter: kundnära förvaltning, värdeskapande utveckling och förädling samt strategiska förvärv och optimering. Vårt långsiktiga mål är att bli Sveriges lönsammaste och mest framgångsrika börsnoterade fastighetsbolag, med marknadens nöjdaste kunder och mest engagerade medarbetare. Vi ska också leverera en attraktiv totalavkastning till våra aktieägare. Våra strategiska prioriteringar nedan tar sitt avstamp i omvärldsutvecklingen och har under 2020 resulterat i ett antal genomförda och planerade aktiviteter.



STRATEGISK PRIORITERING	Vidareutveckla kunderbjudandet	Växa vår fastighetsportfölj	Öka takten i hållbarhetsarbetet
<b>STRATEGI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Våra attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris ger kunderna en upplevelse utöver det vanliga.</li> <li>- Vi är en nära och flexibel förvaltare som möter kunden med egen personal.</li> <li>- Vi agerar proaktivt för att skapa värde för våra kunder.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vi investerar i projekt och förvärv.</li> <li>- Vi utnyttjar potentialen i hyror och byggrätter.</li> <li>- Vi har fortsatt fokus på kontorsfastigheter i de prioriterade tillväxtmarknaderna Stockholm (minst 50 procent), Göteborg, Malmö och Västerås.</li> <li>- Vi har merparten av vårt bestånd i kluster.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vårt hållbarhetsarbete utgår från FN:s globala mål för hållbar utveckling och är en självklar och integrerad del av vår verksamhet.</li> <li>- Vi skapar stadsdelar, fastigheter och kontor som motverkar klimatförändringarna och samtidigt gynnar människors hälsa och välmående.</li> </ul>
<b>AKTIVITETER 2020</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konceptet 3 min som är nyckelfärdiga kontor för enkel inflyttning</li> <li>- Klimatsmart lokal</li> <li>- Symbiotic Building, vilket är vårt koncept för framtidens fastigheter med fokus på teknik, hälsa och välmående</li> <li>- Ny visuell identitet och ny varumärkesstrategi för utvalda projektfastigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Invigning av coworking-arenan B26 i Västerås</li> <li>- Nytt förvärv i Västerås city</li> <li>- Invigning av häkte i Östersund</li> <li>- Löpande utveckling av projektfastigheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny hållbarhetsstrategi</li> <li>- Nytt mål om att bli klimatpositiva 2035</li> <li>- Satsningar på minskad energiförbrukning i fastighetbeståndet, t.ex. genom installation av fossilfri energi.</li> <li>- Eldriven fordonsflotta i förvaltningen</li> </ul>



STRATEGISK PRIORITERING	Engagera våra medarbetare	Digitalisera	Innovation
<b>STRATEGI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vi ska ha branschens attraktivaste arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter och en effektiv organisation som håller över tid.</li> <li>- Vi har en tydlig värdegrund och fokuserar på ledarskap.</li> <li>- Vi utvärderar och utvecklar ständigt hur vi arbetar, centralt och lokalt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vi integrerar det digitala perspektivet i kunddialogen och företagskulturen.</li> <li>- Vi följer aktivt trender och innovationer för att förstå deras påverkan och hur de kan skapa värde för våra kunder och oss själva.</li> <li>- Vi vågar testa nya arbetsätt och tjänster.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vi utvecklar nya affärer med samarbeten, en kreativ kultur och fokus på idéskapande.</li> <li>- Vi engagerar oss i våra kunder, varandra, omvärlden och framtiden.</li> <li>- Vi tänker aktivt och agerar bredare än en traditionell fastighetsägare.</li> </ul>
<b>AKTIVITETER 2020</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny driftorganisation</li> <li>- Digitala verktyg som stöttar medarbetarna i arbete hemifrån</li> <li>- Ledarskapsutbildningar med fokus på arbetsmiljö</li> <li>- Samarbete med Fryshuset för att stötta ensamstående mammor under pandemin skapar intern stolthet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nya samarbeten för att ta fram ledande teknik i projektfastigheter</li> <li>- Utveckling av interna system för att effektivisera arbetet, t.ex. nytt CRM-system, intranät och bildbank.</li> <li>- Påbörjat arbete med ny extern webbplats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vidareutveckling av konceptet Symbiotic</li> <li>- Klimatsmart lokal</li> <li>- Innovativt arbete i större projekt som t.ex. Eden och Stettin.</li> </ul>

## MÅLUPPFYLLNAD 2020

FINANSIELLA MÅL	Mål 2020	Utfall	Måluppfyllnad
<b>AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL</b>	Över tid ska Kungsleden uppnå en högre avkastning på eget kapital än jämförbara börsnoterade fastighetsbolag.	<p>13,7 13,6 9,1 2018 2019 2020 %</p>	Trots ett händelserikt år där vi drabbats av en global pandemi lyckas vi uppnå en avkastning på eget kapital om 9,1 procent.
<b>FÖRVALTNINGS-RESULTAT</b>	<b>1 200 Mkr</b>	<b>2020</b> <b>1 257 Mkr</b>	Vi överträffar målet.
<b>VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR</b>	Cirka <b>1 Mdkr</b> årligen	<p>1 300 1 509 1 395 Mål 2018 2019 2020 Mdkr</p>	Vi överträffar målet.
<b>BELÅNINGSGRAD</b>	<b>≤50 %</b>	<p>47,3 45,8 45,0 Mål 2018 2019 2020 %</p>	Målet är uppnått.
<b>RÄNTETÄCKNINGS-GRAD</b>	<b>&gt;2,5 ggr</b>	<p>4,1 4,6 4,5 Mål 2018 2019 2020 ggr</p>	Vi överträffar målet.
<b>AKTIEUTDELNING</b>	Utdelningen ska öka i takt med förvaltningsresultatet	<p>2,40 2,60 2,80 kr 2018 2019 2020</p>	Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent. Styrelsen föreslår att utdelningen höjs med 8 procent, från 2,60 till 2,80 kr per aktie.
HÅLLBARHETSMÅL	Mål 2020	Utfall	Måluppfyllnad
<b>ENERGI-EFFEKTIVISERING</b>	2014–2020 <b>20 %</b> mindre energi i jämförbart bestånd	till och med 2020 <b>28 %</b> mindre energi	Målet är uppnått.
<b>GRÖN FINANSIERING</b>	Bolagets mål är att alla fastigheter ska finansieras med gröna lån på sikt.	<b>2020</b> <b>38 %</b>	38 procent av vår finansiering utgörs av gröna obligationer och banklån.
<b>GRÖNA HYRESAVTAL</b>	<b>2020</b> <b>120 st</b>	<b>2020</b> <b>122 st</b>	Under 2020 har 122 nya gröna hyresavtal tecknats. Gröna hyresavtal erbjuds som standard för nya hyresgäster.
OPERATIONELLA MÅL	Mål 2020	Utfall	Måluppfyllnad
<b>ÅRLIG HYRESÖKNING</b>	Ökning per år <b>3 %</b> i jämförbart bestånd	<b>2020</b> <b>4 %</b>	Målet är uppnått.
<b>TOTALAVKASTNING (MSCI)</b>	<b>2020</b> <b>5,4 %</b>	<b>2020</b> <b>7,0 %</b>	Våra förvaltningsfastigheter levererar en totalavkastning enligt MSCI på 7,0 procent och överträffar därmed index, på 5,4 procent, rejält.
<b>NÖJD-KUND-INDEX (NKI)</b>	<b>2020</b> <b>75</b>	<b>2020</b> <b>73</b>	Trots pandemin, som har påverkat antalet fysiska kontakttillfällen med våra hyresgäster, uppnår vi nästan målet på 75.
<b>NÖJD-MEDARBETAR-INDEX (NMI)</b>	<b>2020</b> <b>7,8</b>	till och med 2020 <b>8,0</b>	Vi överträffar målet och uppnår vårt högsta resultat någonsin.



## NYA FINANSIELLA MÅL MED FOKUS PÅ TILLVÄXT FÖR KUNGSLEDEN

Kungsleden inför nya finansiella mål med fokus på tillväxt och en ännu starkare finansiell position. De nya målen innebär bland annat att förvaltningsresultatet ska öka med mer än 30 procent till 1 650 Mkr senast år 2025 och att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 45 procent.

Fastighetsvärde

**55**

Mdkr

Fastighetsportföljen ska växa till minst 55 Mdkr vid utgången av 2025.

Förvaltnings-  
resultat

**1 650**

Mkr

Förvaltningsresultatet för år 2025 ska uppgå till minst 1 650 Mkr.

Avkastning på  
 eget kapital

**> 10%**

per år

Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent per år.

Belåningsgrad

**< 45**

Procent

Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 45 procent.

Ränte-  
täckningsgrad

**> 2,5ggr**

Räntetäckningsgraden ska vara mer än 2,5 gånger

Aktie-  
utdelning

**> 50%**

Kungsledens aktieutdelning ska över tid öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt. Den nya utdelningspolicyn tillämpas från och med räkenskapsåret 2021.

På sidan 44 kan du läsa mer om vår nya hållbarhetsstrategi med målet att bli klimatpositiva i hela värdekedjan senast 2035.

# Våra kunder

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



“Vi bidrar till våra kunders framgång genom att förse dem med rätt typ av lokal, i rätt läge och med de rätta tjänsterna runt omkring.”

#### **POSITIV HELHETSUPPLEVELSE**

Genom att arbeta lyhört och nära våra kunder, med fokus på deras befintliga och framtida behov, skapar Kungsleden attraktiva och hållbara arbetsplatser, områden och miljöer för ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Tack vare vår klusterstrategi får vi möjlighet att både leverera en positiv helhetsupplevelse och erbjuda kunderna ett brett urval av lokaler inom samma område.

Vi bidrar till våra kunders framgång och konkurrenskraft genom att förse dem med rätt typ av lokal, i rätt läge och med de rätta tjänsterna runt omkring. Då trivs medarbetarna och mår bra på jobbet, vilket gör att de presterar bättre. Samtidigt blir det lättare att attrahera och behålla personal.

#### **BRED MIX AV KUNDER**

Bland våra kunder finns ett brett spektrum av verksamheter och branscher representerade, stora internationella koncerner såväl som enskilda firmor. Utöver företag finns offentliga verksamheter som myndigheter, skolor och vårdinrättningar. Som exempel på olika slags kunder kan nämnas ABB, Nelly, Cap Gemini, Jaguar, Eatery, Convendum, Systembolaget och Pdl Group. Offentliga hyresgäster utgör 18 procent av det totala hyresvärdet.

För att kunna utveckla arbetssätt och kunderbjudande genomför vi varje år en nöjd-kundundersökning (NKI). Indexet för 2020 ligger kvar på en hög nivå, 73 (75). Vi hade förstås gärna sett ett höjt resultat, men samtidigt förvånar det föga att detta uteblivit under ett år präglad av pandemi, tidvis tomma kontor och ett bitvis stukat serviceutbud, i synnerhet i Stockholmsregionen.



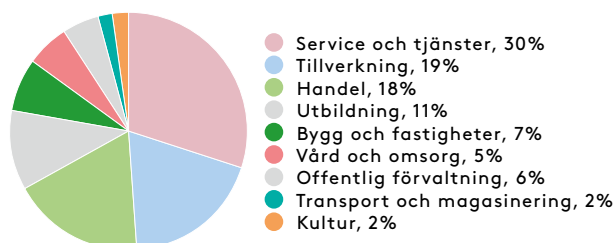
**LÄGE, FLEXIBILITET, SERVICE OCH HÅLLBARHET**

I dagens snabbföränderliga samhälle och arbetsliv, med hård konkurrens om de bästa medarbetarna, ställer kunderna höga krav på läge, flexibilitet och servicenivå. Fastigheten B26 i Västerås som öppnade i januari 2020 är ett exempel på hur vi möter detta. Här samsas co-working, konferensanläggning, restaurang och annan service med mer traditionella kontorslokaler.

Precis som Kungsleden lägger våra kunder allt större fokus på hållbarhetsaspekter. Som första fastighetsbolag har vi i år satt upp målet att bli klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035. Vi satsar samtidigt på att skapa områden, byggnader och lokaler som sätter människan i centrum och premierar hälsa, välmående och trivsel hos både individen och det omgivande samhället.

Att många har arbetat hemma under pandemin har inte minskat intresset för kontorslokaler, vilket avspeglas i ett gott facit för nyuthyrning och omförhandling under året. Däremot kan kraven som ställs på kontorslokalerna komma att höjas ytterligare framöver. När medarbetare väljer att vara på plats på kontoret vill de få ut något utöver vad de får hemma. Miljön behöver vara attraktiv och ändamålsenlig med hög servicenivå, bra mötesmöjligheter och generellt ge en positiv erfarenhet. Därför är det extra viktigt att vi lyssnar på våra kunders önskemål och utvecklar våra fastigheter och vårt tjänsteutbud för att kunna uppfylla dem.

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

**HYRESGÄSTER PER BRANSCH****STÖRSTA HYRESGÄSTER**

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	211	3,7
Försäkringskassan	53	4,1
Biz Apartments	42	9,6
Västerås Kommun	41	4,8
Hitachi ABB Power Grids Sweden	39	3,8
Blique	31	20,0
ICA	30	2,2
Northvolt	28	3,8
Stockholms kommun	27	3,5
AFRY	26	4,0
<b>10 största hyresgäster</b>	<b>528</b>	<b>5,2</b>
Övriga	1 932	3,8
<b>Samtliga avtal</b>	<b>2 460</b>	<b>4,0</b>



## KUNGSLEDEN VILL INVOLVERA OSS

I maj 2020 öppnade kedjan Eatery en ny restaurang i Kungsledens fastighet Stettin 6 i hörnet Tegeluddsvägen/Lindarängsvägen i Stockholm. Eaterys General Manager Anna Bengtsson uppskattar den goda kommunikationen om högt och lågt med Kungsleden.

I nuläget har Eatery åtta restauranger utspridda geografiskt i Stockholm. Två till ska öppnas under 2021. Restaurangerna har olika inriktning. Vissa erbjuder festvånings- och konferenslokaler. En del fokuserar helt på kontorsluncher och andra har öppet längre.

– Här på Gärdet serverar vi mat och dryck även på kvällar och helger, berättar Anna Bengtsson, som har det övergripande ansvaret för restaurangerna.

Hemarbetet under pandemin har gett den nya etableringen lite annat fokus än tänkt.

– Istället för att primärt vara lunchrestaurang för områdets många kontor, har det hittills blivit mer av kvarterskrog för de närboende. Men det passar också vår lite avslappnade, vänskapliga profil, fortsätter Anna Bengtsson.

I Kungsleden ser hon en hyresvärd som tror på sitt område och är väldigt aktiv i arbetet med att marknadsföra det, attrahera intressanta kontorshyresgäster och hjälpa restaurangen.

– Vi har en jättefin relation och bra kommunikation. Kungsleden gör genomtänkta val när

**“De vill också involvera oss i sina beslut, så att vi kan skapa rätt atmosfär tillsammans, vilket är väldigt uppskattat”**

det gäller till exempel inredning och grönska som vi kan använda i vår marknadsföring. De vill också involvera oss i sina beslut, så att vi kan skapa rätt atmosfär tillsammans, vilket är väldigt uppskattat. Dessutom ställer de upp som gemensam avsändare när vi vill nå ut med vårt erbjudande, säger Anna Bengtsson.

Hon är även nöjd med den driftmässiga relationen.

– Systemet för felanmälan funkar smidigt och när det behövs är de snabba med att återkoppla och åtgärda saker.

# Kundnära förvaltning



# “Med drift i egen regi får vi ännu bättre kännedom om våra kunder och deras behov.”

Kungsledens förvaltning fokuserar på människorna i våra fastigheter. De är ett medel för oss att, i nära samarbete med kunderna, skapa platser och miljöer för ett bättre arbetsliv. Det är så vår förvaltning bidrar till att skapa värde för kunderna.

## NÄRHET HELA VÄGEN

Kungsledens förvaltningsorganisation består av tre regioner med kontor på tio strategiska platser. Våra lokala team har stor kunskap inte bara om fastigheterna de ansvarar för, utan också om lokala marknader och behoven hos befintliga och potentiella kunder.

Vi arbetar nära kunden hela vägen från första början. Vid val och anpassning av lokaler, under hela avtalstiden och när deras behov ändras eller det blir dags för förnyelse. Målet är att ge våra hyresgäster en upplevelse utöver det vanliga, som underlättar deras medarbetares vardag och bidrar till deras affär och hållbarhetsarbete. På så vis kan vi behålla kunderna år efter år, även när deras behov förändras. Ett omförhandlat avtal är ett viktigt mått på framgång och i takt med att vi optimerar vårt fastighetsbestånd kan snitt- hyran höjas.

## SPECIALISERING OCH EGEN DRIFT

För att kunna arbeta nära kunden är medarbetarna inom vår förvaltning specialister på olika områden. Förvaltarna behöver inte hantera alla delar och har därför mer tid för viktiga diskussioner med våra kunder kring deras specifika behov. Under 2020 har vi etablerat vår egen driftorganisation, som nu består av 20 fastighetskötare och drifttekniker fördelade på Göteborg, Malmö och Stockholm.

Med drift i egen regi får vi ännu bättre kännedom om våra kunder och deras behov. Vi kan ta ett större och mer direkt ansvar för platserna vi skapar. Arbetet blir effektivare och servicenivån till hyresgästerna högre, vilket avspeglas i betygen på felavhjälpning i årets kundundersökning för de aktuella områdena. Uppbyggnaden av den egna driftorganisationen fortsätter under 2021, då Västerås tillkommer.

## KLUSTER FÖR EFFEKTIVITET OCH UTVECKLING

Vi samlar våra fastigheter i vad vi kallar kluster, på eftertraktade platser med bra läge och goda kommunikationer. Det ger förutsättningar för effektiv förvaltning och drift, samtidigt som vi blir experter på området och kan utveckla vårt erbjudande. När vi har ett brett lokalutbud i samma område får våra hyresgäster bättre möjlighet att flytta till nya lokaler hos oss när deras behov förändras, utan att för den skull ändra resmönster och annat för medarbetarna.

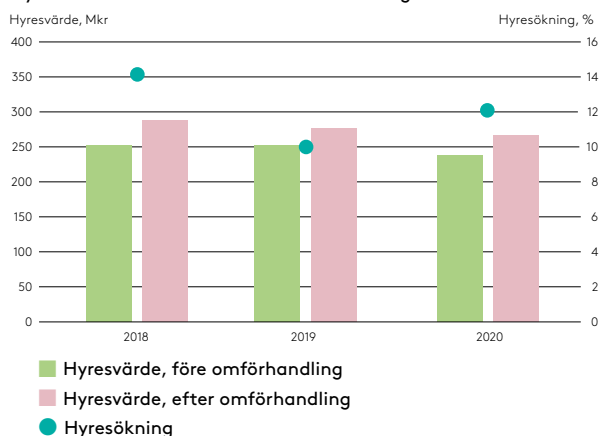
Som större aktör i specifika områden får vi också bättre möjligheter att vara med och driva utvecklingen i hela området, vad gäller till exempel miljösatser, infrastruktur, serviceutbud och utemiljöer. Vår röst blir starkare och vi kan påverka i högre grad. I detta arbete samverkar vi gärna med såväl kommunala beslutsfattare och förvaltningar som branschkollegor med fastigheter i samma område.

## PANDEMIN FÖR OSS ÄNNU NÄRMARE VÅRA KUNDER

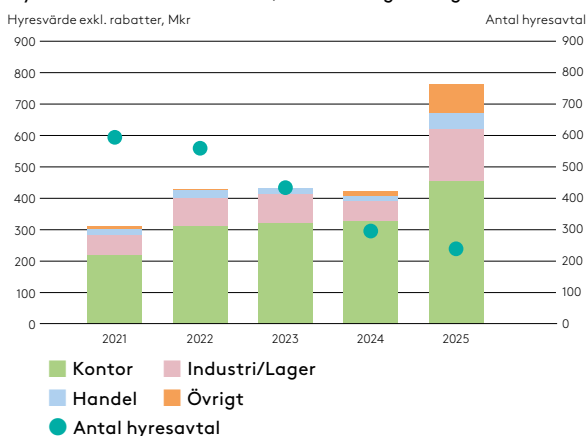
Covid-19-pandemin som startade i mars 2020, har precis som för många andra i samhället, inneburit en oväntad utmaning för vår förvaltningsorganisation. Kungsleden har fokuserat på att hitta lösningar för att hyresgäster som drabbats av pandemins konsekvenser ska kunna klara sig genom krisen. Vi har endast sökt statligt stöd i ett fåtal fall och framför allt arbetat med rabatter och uppskov av olika slag.

Krisen har samtidigt fört oss ännu närmare våra kunder. Vi har frågat dem hur de ser på framtiden och vilka möjligheter och nya affärskoncept de trots allt kan satsa på i den uppkomna situationen. Som exempel på detta kan nämnas lösningar för restauranger som för första gången börjat erbjuda take-away. I många fall har vi på liknande sätt kunnat hjälpa våra hyresgäster med olika anpassningar för att stötta deras affärsverksamhet under pandemin.

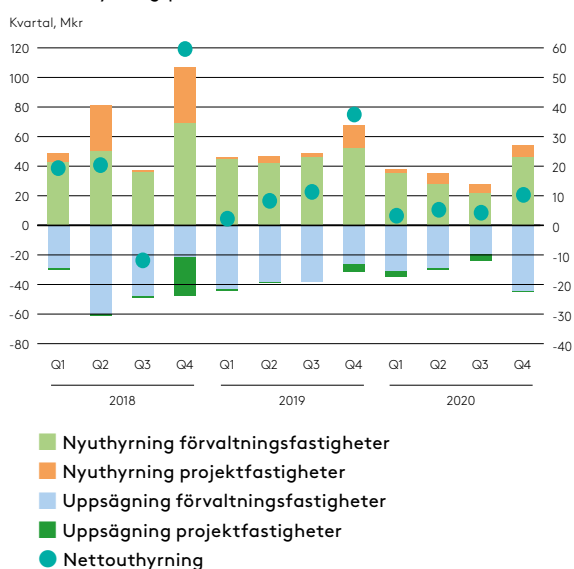
### Hyresvärde före och efter omförhandling



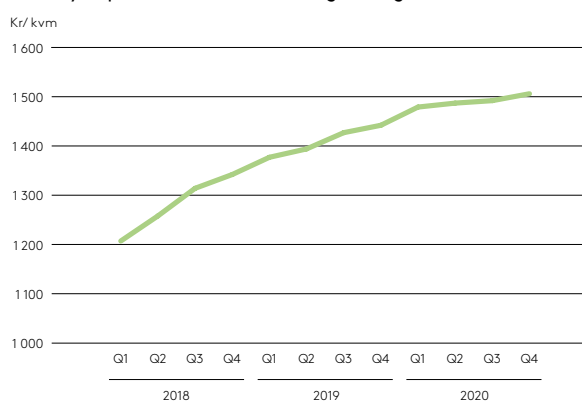
### Hyresavtal förfallostruktur, förvaltningsfastigheter



### Nettouthyrning per kvartal



### Snitthyra per kvartal, förvaltningsfastigheter







## “VÅRT NYA KONTOR BLIR MINDRE STATISKT”

**J**aguar Land Rover Sverige och Hyundai Sverige väljer att förnya sina kontrakt med Kungsleden när nuvarande hyreskontrakt går ut. Kontoret i Malmöstadens Hyllie har dock blivit för litet. I mars 2021 flyttar man därför några hundra meter till större lokaler i Emporia Office.

– Hyllie ligger geografiskt rätt för oss som har moderbolaget i Danmark, säger Tove Nylin, HR-partner på Nic. Christiansen Gruppen, den danska koncern som båda bolagen ingår i.

De kring 40 medarbetarna på kontoret arbetar med import av bilar till återförsäljare runtom i landet. Många reser en hel del i jobbet, så närheten till Kastrup är också praktisk.

– Samtidigt är det lätt att pendla hit och med köpcentret Emporia finns det mesta bekvämt inom räckhåll, fortsätter hon.

När kontraktet för de nuvarande lokalerna på Arenagatan 8B går ut efter fem år, väljer bolagen inte bara att stanna kvar i Hyllie, utan också nya lokaler hos samma hyresvärd.

– Generellt är vi väldigt nöjda med Kungsleden. De är lyhörda, snabba med återkoppling, bra på att kommunicera och håller vad de lovar. Det gäller såväl tekniska felanmälningar som när vi diskuterar våra nya lokaler, säger Tove Nylin.

Utöver att ge mer plats ska de nya lokalerna stödja flexiblare arbetssätt, eftersom medarbetare ofta arbetar i flera olika konstellationer. Då Hyundai Sverige kom in i koncernen så

**“Kungsleden är lyhörda, snabba med återkoppling, bra på att kommunicera och håller vad de lovar.”**

sent som hösten 2018 är ett annat mål att skapa en bättre helhet, med fler synergier på tvärs.

– Vi ska jobba närmare ihop. Det nya kontoret ska bli mindre statiskt och inte ha fasta platser. Då kan man sitta i det team man jobbar med för tillfället. Vi behöver också gott om mötesrum och mötesplatser, vilket vi kommer att få på Emporia Office, avslutar hon.

# Värdeskapande utveckling och förädling

För Kungsledens förmåga att skapa attraktiva och hållbara platser som inspirerar människor är det centralt att vi kontinuerligt och långsiktigt arbetar med att förädla och utveckla befintliga och nya fastigheter. Vår värdeutveckling utgår från ett helhetsperspektiv på mänskliga behov.

### MÄNNISKAN I CENTRUM

Att ständigt utveckla, förädla, förbättra, modernisera och kundanpassa våra fastigheter och kluster är avgörande för Kungsledens värdetillväxt. Vi investerar långsiktigt för att öka kvaliteten och attraktionskraften i vårt bestånd och förbättra kassaflödet. Att utveckla en fastighet kan inkludera allt ifrån nya serviceerbjudanden, mindre moderniseringar eller ändringar av planlösningar till omfattande ny- och ombyggnationer med helt nya koncept. Vi analyserar grundligt vad som gör våra projekt unika och vill skapa en attraktiv identitet för dem.

I detta arbete sätter vi människan i centrum och anlägger ett helhetsperspektiv på hälsa och välmående. Vi är öppna för nyheter och utnyttjar moderna tekniska lösningar och nya tjänster för att förenkla vardagen för dem som arbetar och vistas i våra fastigheter. I samtliga våra projekt, stora som små, bidrar vi till en hållbar stadsutveckling genom materialval, klimatanpassning, grönska samt strävan efter levande stadsmiljöer som ger förutsättningar för möten, inkludering och mångfald. Vårt framtidskoncept Symbiotic Concept integrerar alla nödvändiga delar för ett hälsosamt, inspirerande och hållbart arbetsliv i våra hyresgästers verksamheter.

### LÅNGSIKTIGHET OCH SAMARBETE

Processerna kan vara långa när man utvecklar eller förädlar fastigheter. Därför har vi ett långsiktigt förhållningssätt och fokuserar på helheten i vårt värdeskapande. Vi skapar värden på både kort och lång sikt för våra kunder och deras medarbetare, men också för besökare, boende och alla andra som befinner sig i våra fastigheter och området kring dem. Här förbättrar Kungsledens klusterstrategi våra förutsättningar i och med att vi får en starkare position i områden där vi är en stor aktör.

Vi är också övertygade om att både vårt eget värdeskapande och en hållbar lokal stadsutveckling gynnas av samarbeten. Det är genom kontinuerlig dialog med lokala beslutsfattare och samarbeten med näringsliv, akademi och offentlig sektor samt de som bor och verkar i området som vi lyckas skapa attraktiva platser som inspirerar människor. Exempel på områden där vi deltar aktivt i lokala utvecklingsinitiativ är Kista Science City och Värtahamnen i Stockholm samt Finnslätten i Västerås.

### PROJEKT I GENOMFÖRANDE

I Malmöstadsdelen Hyllie genomförs nu projektet Eden. Byggnaden som omfattar cirka 8 000 kvm blir den första som förverkligar vårt koncept för framtidens flexibla och hållbara

kontor Symbiotic Building (se vidare sidan 54). Ytterligare några av de projekt vi utvecklar är Rotterdam 1 och Stettin 6 i Värtahamnen respektive Gärdet i Stockholm, Byggnad 357 i Finnslätten i Västerås samt Oxelbergen 1:2 och Taktpinnen 1 (SMHI) i Norrköping.

Flera projekt färdigställdes under 2020. Bland dem finns Kriminalvårdens nya häktes- och frivårdslokaler i Östersund, förädlingen av Blästern 14 i Hagastaden med designhotellet Blique by Nobis och lokaler för co-working-företaget Convendum, samt projektet B26 i Västerås. Där har en tidigare vakant del av fastigheten Mimer 5 omvandlats till ett innovativt co-workingkoncept som bidrar till nytt liv och rörelse i kvarteret.

### KOMMANDE PROJEKT

För framtiden är Kungsleden inriktat på stark tillväxt, bland annat genom att realisera potentialen i våra byggrätter och vår pipeline av kommersiella projekt som i dagsläget uppskattas till 13 Mdkr. Det krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projektinvesteringar för att kunna genomföra beslutat investeringsprogram. Vi arbetar med

projektutveckling både inom det befintliga beståndet och genom nya markanvisningar. I och med att detaljplaneprocesser ofta tar lång tid är vi inriktade på att göra fastighetens ändamål flexibelt för att kunna möta framtida efterfrågan.

Störst andel byggrätter har vi i Kopparlunden och Finnslätten i Västerås. Vi har under året också tagit ytterligare ett steg i vår långsiktiga plan att utveckla Kungsledens kluster i Västerberga söder om Stockholm. Ett avtal tecknades med Stockholms stad om en ny markanvisning för 14 000 kvm kontor och hotell intill en fastighet som vi äger i området, vilket kommer möjliggöra en total utveckling om 22 500 kvm.

Det välkomnande kontorsprojektet a:place (Borgarfjord 5) på totalt 10 000 kvm i Kista ligger i startgroparna. Uthyrningsarbete och projektering pågår med målet att starta genomförandet 2021. I Västerås har vi gjort ett strategiskt förvärv av Mimer 6 som ligger granne med B26 mitt i vårt kluster Västerås City. Fastigheten består av ett parkeringshus med drygt 600 platser samt en byggrätt om 29 000 kvm kontor och 12 000 kvm för parkeringshus.

### Större pågående projekt

Fastighetsbeteckning	Kategori	Kommun	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Eden by Kungsleden <sup>1</sup>	Kontor	Malmö	2021	7 900	25	85	243	384	228
Finnslätten 1 – del av	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	13	172	250 <sup>2</sup>	69
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	57	80	1 338	230	141
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2021	21 300	61	71	1 106	225	138
Taktpinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 000	25	100	296	136	65
Oxel – del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2021	6 000	12	27	80	91 <sup>2</sup>	55
<b>Summa</b>				<b>97 200</b>	<b>208</b>	<b>68</b>	<b>3 236</b>	<b>1 316</b>	<b>696</b>

1. Nybyggnation

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

### Avslutade projekt

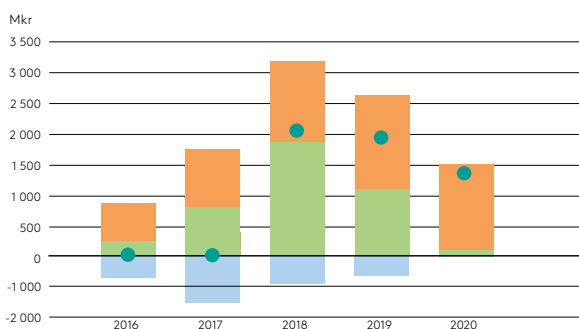
Fastighetsbeteckning	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Investering, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Projektvinst, Mkr	IRR, %
Blästern 14	Hotell, Kontor	Stockholm	17 000	595	62	327	11,4
B26 Mimer 5 – del av	Kontor	Västerås	4 700	147	12	27	8,5
Karlslund 5:2 – del av	Samhällsfastighet <sup>1</sup>	Östersund	3 300	137	11	61	9,3
<b>Summa</b>			<b>25 000</b>	<b>882</b>	<b>85</b>	<b>415</b>	

# The ROTTERDAM DISTRICT

## Investeringsprogram

Mkr	2017	2018	2019	2020	Plan
					2021–2023
Utvecklingsprojekt	312	578	598	594	1 800
Hyresgäst Anpassningar och övriga värdeskapande investeringar	499	596	799	638	2 100
Underhållsinvesteringar	114	126	112	163	300
<b>Totala investeringar</b>	<b>925</b>	<b>1 300</b>	<b>1 509</b>	<b>1 395</b>	<b>4 200</b>

## Nettoinvesteringar per år



■ Förvärv ■ Investering ■ Försäljning ● Nettoflöde

Typ	Detaljplan pågår	Detaljplan planeras
<b>Kommersiella byggrätter, kvm</b>		
Stockholm	18 000	155 500
Göteborg/Malmö	62 500	82 500
Västerås/Mälardalen	101 000	149 000
<b>Bostadsbyggrätter, kvm</b>		
Stockholm	50 000	37 500
Göteborg/Malmö	36 000	48 000
Västerås/Mälardalen	94 000	19 000
<b>Summa</b>	<b>361 500</b>	<b>491 500</b>

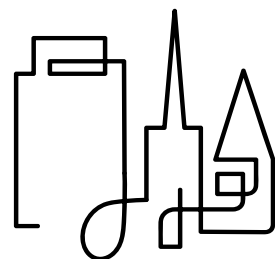
# Strategiska förvärv och optimering

Genom att ha stora och effektiva förvaltningsenheter kan Kungsleden skapa värde med attraktiva, hållbara och inspirerande platser. I detta syfte expanderar och optimerar vi kontinuerligt vårt fastighetsbestånd med en tydlig huvudriktning.

## KONTORSKLUSTER PÅ UTVALDA ORTER

Vårt fokus ligger på hållbara och attraktiva kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Framför allt söker vi fastigheter som kompletterar de kluster vi redan har i beståndet eller sådana som öppnar för etableringen av nya kluster i bra lägen med hög tillgänglighet. Minst halva fastighetsvärdet ska finnas i Stockholm och minst 70 procent av beståndet utgörs av kontor. Våra hållbarhetsmål är högt ställda och denna aspekt är central vid utvärderingen av förvärsobjekt.

Vi följer utvecklingen på fastighetsmarknaden noga samt analyserar och utvärderar investeringsmöjligheter löpande. Vår aktivitet på både köp- och säljsidan ger oss viktig marknadskänedom som bidrar till vår interna värderingsprocess. Varje år genomför vi en ortsanalys som inkluderar utvärdering av vårt eget bestånd i kombination med nationell tillväxtstatistik, prognostiserad hyresutveckling, likviditet i transaktionsmarknaden och kommunindex.



## ÅRETS FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2020 förvärvades fastigheten Mimer 6 som ligger strategiskt mitt i Kungsledens kluster Västerås City. Det öppnar för ytterligare vidareutveckling av det centralt belägna klustret med fler moderna och hållbara kontorsytor. Vi har avyttrat två fastigheter i Täby. Den vakanta fastigheten Fräsen 1 avyttrades till ett försäljningspris på 31 Mkr. Fastigheten beräknas att frånträdas under första halvåret 2021. Fastigheten Tändstiftet 2, som är i behov av en omfattande anpassning, såldes till hyresgästen Europeiska Motor AB för 46 Mkr. Priset översteg fastighetens bokförda värde och frånträdet skedde i januari 2021.

### Fastighetsförvärv

Fastighet	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Köpeskillning, Mkr
Mimer 6	Västerås	Kontor	41 000	63

### Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Köpeskillning, Mkr
Fräsen 1	Täby	Kontor	1 900	31
Tändstiftet 2	Täby	Övrigt	2 200	46



# Våra fastigheter



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

#### **KONTOR I PRIORITERADE TILLVÄXTMARKNADER**

Kungsleden äger 211 fastigheter till ett bokfört värde om 40 718 Mkr. Den allra största delen, 87 procent, av beståndet finns i någon av våra fyra prioriterade tillväxtmarknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Kontor utgör 74 procent av fastighetsvärdet och 70 procent av värdet finns i något av våra tolv kluster.

Under de senaste åren har vi satsat på att optimera vårt bestånd och höja kvaliteten på vår portfölj. I dag har Kungsleden ett färre antal fastigheter med en högre snitthyra per kvm och med ett högre fastighetsvärde. Vi har sålt en större andel fastigheter i icke-prioriterade kommuner och gjort förvärv inom våra fyra tillväxtmarknader. Samtidigt har investeringsvolymen ökat i befintliga fastigheter. Andelen kontor har ökat stadigt – från 71 procent av fastighetsvärdet till 74 procent under de senaste 4 åren – medan industri/lager samt handel har minskat. Vid årsskiftet utgjorde Stockholm 46 procent av det totala fastighetsvärdet.

#### **EN LÅNGSIKTIG FASTIGHETSÄGARE**

Vårt ägarskap kännetecknas av långsiktighet. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter. Det arbetet har lett till att investeringsvolymen ökat väsentligt och med det bolagets resultat och lönsamhet. Under de senaste fyra åren har Kungsleden investerat



fem miljarder kr i det egna beståndet. Investeringsplanen för 2021-2023 beräknas årligen uppgå till cirka 1,4 miljarder kr och innebär en fortsatt satsning för oss att både utöka vårt fastighetsbestånd och höja kvaliteten på det.

#### VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Varje kvartal gör vi en intern värdering av vårt fastighetsinnehav. Denna baseras på en analys av kassaflöden som bedömer den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena.

För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomför Kungsleden varje kvartal även externvärderingar av delar av beståndet. Under 2020 har så skett för merparten av beståndet.

#### VÄRDEUTVECKLING

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 948 Mkr för helåret 2020. Värdeuppgången förklaras av nedgång i avkastningskraven och ökade hyresintäkter. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,1 procent – att jämföra med 5,2 procent vid årets ingång.

”Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla och kundanpassa våra fastigheter.”

#### VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

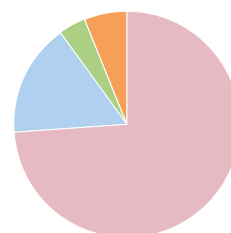
Mkr	2020	2019
Förändrade avkastningskrav	647	1 017
Förändrade driftnetton	448	991
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-147	-306
Förvärv	1	59
<b>Summa realiserade värdeförändringar</b>	<b>948</b>	<b>1 762</b>

#### FLERÅRSÖVERSIKT FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL PER ÅR

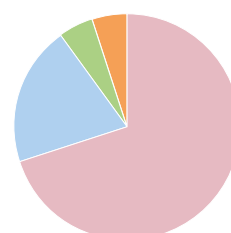
	2020	2019	2018	2017	2016
Antal fastigheter, st	211	209	222	222	269
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 001	1 997	2 055	2 159	2 580
Hyresvärde, Mkr	2 760	2 647	2 622	2 567	2 672
Hyresintäkter, Mkr	2 501	2 418	2 377	2 319	2 422
Totala Intäkter, Mkr	2 530	2 423	2 385	2 323	2 430
Fastighetskostnader, Mkr	787	773	800	785	827
Driftnetto, Mkr	1 743	1 650	1 586	1 538	1 602
Bokfört värde, Mkr	40 718	38 310	34 697	30 974	29 533
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	90,7	91,5	91,5	90,5	90,6
Överskottsgrad, %	69,7	68,2	66,7	66,3	66,2
Direktavkastning, % <sup>1</sup>	4,4	4,5	4,8	5,1	5,6
Nyuthyrning, Mkr	156	210	274	201	216
Avflyttning, Mkr	-134	152	189	132	117
Nettouthyrning, Mkr	22	58	86	69	99

1. Definitionen av uthyrningsgrad har justerats för åren 2019, 2018 och 2017.

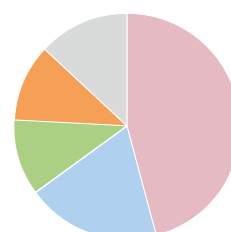
2. Jämförelsetalen för år 2016 har ej omräknats.

FASTIGHETSVÄRDE  
PER KATEGORI

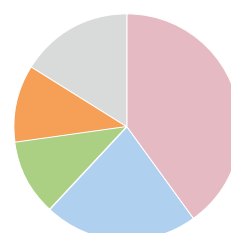
- Kontor, 74%
- Industri/Lager, 16%
- Handel, 4%
- Övrigt, 6%

HYRESVÄRDE  
PER KATEGORI

- Kontor, 70%
- Industri/Lager, 20%
- Handel, 5%
- Övrigt, 5%

FASTIGHETSVÄRDE  
PER GEOGRAFI

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

HYRESVÄRDE  
PER GEOGRAFI

- Stockholm, 40%
- Västerås, 22%
- Malmö, 11%
- Göteborg, 11%
- Regionstäder, 16%

# People, Planet & Culture

## HÅLLBARHET OCH VÅR KULTUR PÅ KUNGSLEDEN

För oss som långsiktig fastighetsägare är hållbarhet en framgångsfaktor som säkrar vår framtida konkurrenskraft. Hållbarhetsarbetet inkluderar allt ifrån resan mot att bli klimatpositiva till en hållbar, säker och utvecklande arbetsmiljö för våra medarbetare.

**38%**

Grön finansiering

**464**

av samtliga hyresavtal  
är gröna hyresavtal

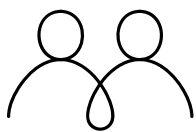
**42%**

Andel miljöcertifierade  
fastigheter

Kvinnor/män, %

**48/52**

är könsfördelningen  
i hela företaget



## People



## Planet



## Culture

På Kungsleden arbetar alla för att nå samma vision och vi delar samma värdegrund. Våra tre värdeord – professionalism, omtanke och glädje – vägleder oss i hur vi ska agera, både gentemot varandra och andra.



Kungsleden ser klimatfrågan som affärskritisk. Därför ska hela vår värdekedja vara klimatpositiv till 2035.

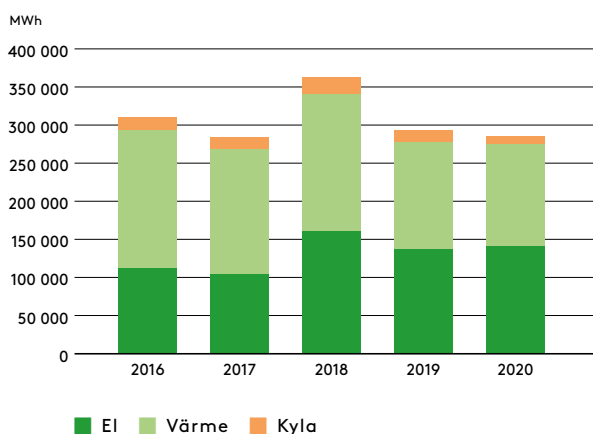
**Läs mer om vår satsning på sidan 48.**



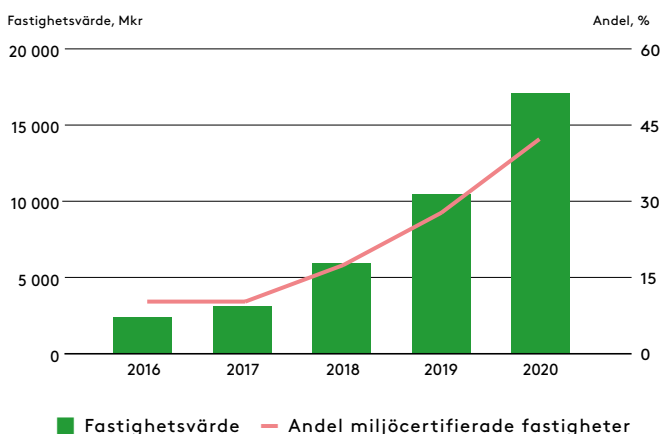
Kungsleden satsar på att utveckla hållbara och inspirerande platser som gynnar människors hälsa och välmående.

**Läs mer på sidan 52.**

### ENERGIANVÄNDNING



### MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER



# En verksamhet och arbetsplats som håller över tid

## NY HÅLLBARHETSSTRATEGI BREDDAR PERSPEKTIVEN

Kungsleden har under ett antal år bedrivit ett hållbarhetsarbete med höga ambitioner och vi har tagit stort ansvar för att våra mål uppfylls. Arbetet bidrar till tolv av FN:s globala mål för hållbar utveckling och utgör en självklar grund för verksamheten. Vårt hållbarhetsarbete är en förutsättning för att vi ska kunna skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras.

Under 2020 har vi antagit en ny hållbarhetsstrategi som tar arbetet ett steg längre och breddar perspektiven. Vi vill svara på behovet av ett hållbart värdeskapande genom att arbeta med ett helhetsperspektiv på hälsa och välmående med människan i centrum. Det ska ske inom ramen för jordens begränsade resurser och med hjälp av en positiv kultur som gör att vi agerar rätt och är en god kraft i samhället.

Därför pekar vår nya strategi ut tre hållbarhetsområden: People, Planet and Culture. Inom vart och ett av dem finns ett antal fokusområden med definierade mål att följa upp. Vi satsar på att förverkliga framtidens hållbara kontor, byggnader och stadsdelar. Där utnyttjas tekniska och vetenskapliga framsteg för att möjliggöra ett hälsosamt, välmående arbetsliv som inte tär på miljön eller påverkar

“Vi har målet att bli klimatpositiva i vår förvaltning till 2025 och i hela vår värdekedja till 2035.”

klimatet. Vi går nu vidare i vårt hållbarhetsarbete bortom miljöcertifieringar och har målet att bli klimatpositiva i vår förvaltning till 2025 och i hela vår värdekedja till 2035.

## VIKTIGA SATSNINGAR 2020

Vi har under året tagit fram vår nya hållbarhetsstrategi med People, Planet & Culture som övergripande hållbarhetsområden. Strategin har lagt grunden för satsningar på våra ambitiösa klimatmål, vårt fokus på att vidareutveckla Symbiotic concept, satsning på digitalisering och att arbeta vidare med vårt viktiga samhällsengagemang.

## VÅR HÅLLBARHETSSTRATEGI



## PEOPLE

Ett helhetsperspektiv på hälsa och välmående med människan i centrum

## FOKUSOMRÅDEN

1. Hälsa och välbefinnande
2. Hållbara och levande städer
3. Intelligens och service



## MÅL/KPI

1. Utveckla och implementera Symbiotic District
2. Utveckla och implementera Symbiotic Building
3. Utveckla och implementera Symbiotic Office



## PLANET

Vi är en del av ett ekosystem med begränsade resurser och gör vad vi kan för att minska klimatförändringarna

## FOKUSOMRÅDEN

1. Klimat och energi
2. Hållbara materialflöden
3. Klimatanpassning och vatten
4. Grön ekonomi
5. Biologisk mångfald



## MÅL/KPI

1. Klimatpositiva i hela värdekedjan 2035
2. Klimatpositiv förvaltning 2025
3. Utveckla och implementera Klimatsmart lokal
4. Alla nya stora projekt byggs med solceller<sup>1</sup>
5. Fastighetsportföljen använder 25 procent mindre energi år 2025 än 2020



## CULTURE

Vi har en positiv kultur som agerar rätt och är en god kraft i samhället

## FOKUSOMRÅDEN

1. Samhällsengagemang
2. Transparens och affärsetik
3. Arbetsmiljö och säkerhet



## MÅL/KPI

1. Alla nya stora projekt ska ha minst en åtgärd för lokalt samhällsengagemang
2. Nolltolerans mot olyckor
3. Nolltolerans mot etiska övertramp, korruption och brott mot mänskliga rättigheter

1. Gäller projekt över 50 miljoner kr och där tekniskt möjligt

**1.** Inom området People har vi under året främst arbetat med vidareutvecklingen av Symbiotic concept genom vilket vi integrerar grönt och socialt i ett och fokuserar på människan för att skapa intelligenta områden, byggnader och kontor som höjer livskvalitet, hälsa och välbefinnande. Eden i Malmö blir vår första Symbiotic building som förverkligas.

**2.** Inom Planet har vi lanserat våra nya klimatmål om att vara klimatpositiva 2035, avsevärt ökat andelen miljöcertifierade fastigheter, genomfört nya projekt med solceller och geoenergianläggningar och köpt 100 procent förnybar el i våra fastigheter. Vi har arbetat med projektet "klimatsmart" lokal för att se hur vi kan öka mängden återbruk och sänka klimatpåverkan vid lokalanpassning samt erbjuda en klimatvänlig lokal till våra kunder. Vi har även under året gått med i Science Based Targets initiative (SBTi) där våra klimatmål är i linje med max 1,5 graders global uppvärmning. Vi har satsat vidare på digitalisering med fler fastigheter uppkopplade till vårt energiuppföljningssystem för energi, vatten och avfallsdata samt automatisering av LEED-certifieringar.

**3.** Inom Culture har vi fortsatt arbeta mot ett mer inkluderande samhälle genom att öka mångfalden på företaget. Detta sker såväl inom ramen för vår rekryteringsprocess som genom kontinuerligt värdegrundsarbete för att motverka fördomar och stärka inkludering på våra arbetsplatser. I ett fortsatt gott

samarbete med Fryshuset har vi under året haft mångfaldsutbildning för alla anställda samt levererat matlådor till ensamstående mammor. Arbetet med vår egen arbetsmiljö har under året delvis präglats av att vi numera har drift i egen regi, vilket skapar nya utmaningar som bland annat hanterats genom utbildningar med fokus på systematiskt arbetsmiljöarbete för ledare och lokala skyddsombud. Smittskydd hamnade förstas i fokus på grund av den pågående pandemin, samt en ändrad psykosocial situation för dem som arbetade hemma. Här hade vi stor hjälp av redan införda digitala verktyg som kunde utnyttjas för att ställa om snarare än ställa in arbetet för en hälsosam arbetsmiljö.

## REDOVISNING ENLIGT GRI, EPRA OCH TCFD

Vår hållbarhetsredovisning följer ramverket GRI (Global Reporting Initiative), nivå Core, som ger transparens och möjligheter till jämförbar uppföljning. Vi redovisar även enligt EPRA:s (European Public Real Estate Associations) senaste rekommendationer (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting).

I år har vi också anpassat vår rapportering enligt rekommendationerna i TCFD:s ramverk (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) för att beskriva klimatrelaterade risker och möjligheter som har identifierats samt hur vi arbetar med dessa.

Hållbarhetsarbetet samordnas av vår hållbarhetschef men vi samarbetar tätt kring hållbarhetsfrågorna i hela organisationen.

# Klimatpositiva till 2035

Kungsleden ser klimatfrågan som affärskritisk. För att svara på vår tids största utmaning vill vi inte bara minska vår klimatpåverkan utan aktivt motverka klimatförändringen genom att ta bort mer utsläpp än vad vår verksamhet och vår värdekedja ger upphov till. Vi ska nå dit till 2035.

## FULL FART FRAMÅT

Fastighetssektorns klimatavtryck är stort, både när nya byggnader uppförs och under förvaltningen. Globalt kommer cirka 30 procent av den totala klimatpåverkan från fastigheter. På Kungsleden har vi under lång tid arbetat med att minska våra utsläpp från energianvändning och egna transporter samt med energieffektiviseringar både i utvecklingsprojekt och löpande förvaltning och drift. Bland annat är driftpersonalens fordon elektrifierade och vi köper in 100 procent förnyelsebar el.



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Under 2020 höjde vi våra ambitioner ytterligare. Vi gick med i det klimatramverk som kallas Science Based Targets initiative (SBTi), ett initiativ där företag redovisar och granskas för hur de egna klimatmålen går i linje med Parisavtalets mål om max 1,5 till 2,0 graders global uppvärmning. Som del av vårt åtagande mot SBT ska vi sänka våra klimatutsläpp för scope 1 och 2 med 50 procent till 2030 jämfört med 2018-års nivåer samt mäta och minska scope 3-utsläppen, vilket är i linje med max 1,5 graders global uppvärmning. Kungsledens

ambitioner går dock längre än så. Som första fastighetsbolag i Sverige har vi antagit målet att bli klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035 (scope 1-3), med delmålet att vara klimatpositiva i förvaltningen och fastighetsdriften till 2025 (scope 1 och 2).

Att vi blir klimatpositiva innebär att vi tar bort mer utsläpp än vad vår verksamhet och vår värdekedja ger upphov till. Vår totala påverkan på klimatet blir därigenom positiv. När vi nu höjer takten i vårt klimatarbete stärker det vår konkurrenskraft och ger oss ekonomiska fördelar i form av till exempel sänkta energikostnader, lägre klimatrisker och minskade materialkostnader i våra projekt genom återbruk. Det stärker även vårt varumärke och attraherar fler kunder.

## KOPPLING TILL FN:S GLOBALA MÅL







### TRE DELAR FÖR ATT NÅ FRAM

För att nå målen kommer vi att fokusera på tre delar. För det första ska vi sänka utsläppen i hela vår verksamhet och värdekedja. Vidare ska vi främja teknisk innovation som möjliggör neutrala och negativa utsläpp genom lagring av koldioxid. Då tekniken ännu inte låter oss nå hela vägen genom dessa åtgärder kommer vi slutligen också att behöva klimatkompensera. Men vi gör detta med stort fokus på kvalitetssäkring, så att de projekt som stöds garanterat minskar utsläppen i ett globalt perspektiv. Under 2021 kommer vi att ta fram en klimathandlingsplan som i detalj vägleder vårt klimatarbete mot våra mål.

För att nå vårt första delmål om klimatpositiv förvaltnings- och driftverksamhet till

2025 satsar vi bland annat på fossilfria tjänstebilar. Vi vill installera solceller och geoenergianläggningar på alla fastigheter där det är möjligt. Vi satsar löpande på energieffektivisering och ska använda klimatvänlig fjärrvärme där det är tillgängligt och byta till köldmedier med låga utsläpp i våra fastigheter.

När vi har analyserat våra utsläpp har vi kunnat identifiera att den största delen kommer från inköpta material. För att kunna bli klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035 kommer vi därför att behöva ställa om till klimatvänliga lösningar generellt. I våra projekt ska vi fokusera på återbruk och mer av cirkulär ekonomi samt använda material med låg klimatpåverkan.



### SAMARBETE PÅ RESAN

Under 2021 ska vi ta fram vår klimathandlingsplan för vårt klimatarbete fram mot 2035 och redovisa viktiga områden där samarbete med externa parter krävs för att nå framgång. Vi ska uppnå våra klimatmål tillsammans med våra hyresgäster, leverantörer och partners. Vi ska stötta företag och tjänster som levererar ny teknik och innovation som främjar vårt klimatarbete.

Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi med gröna hyresavtal som inkluderar åtgärder för till exempel energieffektivisering, inomhusmiljö, materialval och källsortering. Detta är redan en naturlig del av vårt kunderbjudande. Vi arbetar nu även fram konceptet Klimatsmart lokal. Genom att beräkna klimatavtrycket från olika alternativ för hyresgästpassning ger vi våra kunder möjlighet att göra medvetna val som ökar graden av återbruk och cirkulär ekonomi. Via vårt gröna finansiella ramverk erbjuder vi hållbara investeringsmöjligheter och ger ut gröna obligationer. Vi utvärderar förändringar på den gröna finansieringsmarknaden via EU-taxomin och uppdaterar vårt gröna finansiella ramverk under 2021.

### HÅLLBARHETSFOKUS VID UTVECKLING OCH FÖRVÄRV

Vår projektutveckling utgår från ett hållbarhetsprogram som följer projektets alla faser. Förutom klimatberäkningar ställs krav på sådant som miljöcertifiering, hälsosam inomhusmiljö, sociala åtgärder i området och miljöanpassade byggmaterial. Miljöcertifieringar är både ett sätt att tydliggöra våra fastigheters miljöprestanda och ett verktyg att arbeta strukturerat med förbättringar. Vi har valt

“Vi har valt LEED som är ett av världens mest använda och omfattande miljöcertifierings-system.”

LEED-certifieringen som är ett av världens mest använda och omfattande miljöklassningssystem. Miljöcertifieringar är ett bra verktyg för att styra hållbarhetsarbetet och vi siktar på att merparten av våra fastigheter ska vara miljöcertifierade under 2021. Vid fastighetsutveckling utvärderar vi projekt utifrån Kungslidens egna Symbiotic Concept.

Även när vi förvärvar fastigheter är vi noga med att kartlägga hållbarhetsriskerna. Inför förvärvet går vi igenom offentliga handlingar, genomför intervjuer och gör besök på plats. Utifrån riskanalysen gör vi en bedömning av kostnaderna för eventuellt nödvändiga åtgärder för att hantera de identifierade riskerna. Det kan till exempel handla om miljöfarliga material, inomhusmiljö och förändrat klimat.

### GRÖN FINANSIERING

Kungsliden har arbetat med grön finansiering sedan vår första gröna obligation emitterades 2018. Att emittera gröna obligationer och banklån är en viktig del av vårt hållbarhetsar-

bete och ambitionen är på sikt att alla tillgångar ska finansieras med grön upplåning. Vi har under 2020 emitterat gröna obligationer för 2,3 miljarder kr och därmed stadigt ökat vår andel grön finansiering som vid årsskiftet bestod av 38 procent av låneportföljen. EU-taxonomin har under 2020 förändrat förutsättningarna för grön finansiering där enbart de mest energieffektiva fastigheterna föreslogs kvalificera för grön finansiering under EU Green Bond Standard. Ambitionen med EU-taxonomin är positiv och syftar till att EU ska nå sina långsiktiga klimatmål om att vara klimatneutrala 2055 och samtidigt bidra med en ökad transparens vad gäller grön finansiering, men med förslaget som låg vid årsskiftet premieras främst nya energieffektiva fastigheter. Tillsammans med fastighetsägarna har vi inkommit med synpunkter till regeringen för att EU-taxonomin ska möjliggöra för grön finansiering av även hållbara befintliga fastigheter och ge de incitament som krävs för att uppnå den gröna omställningen på sikt. Under 2021 kommer vi att uppdatera vårt gröna finansiella ramverk för att inkludera vår nya hållbarhetsstrategi och klimatmål samt ta hänsyn till EU-taxonomin.

### RESILIENS, KLIMATRISKER OCH TCFD

De globala klimatutsläppen har resulterat i de klimatförändringar vi upplever idag och vi förväntar oss att dessa kommer att fortsätta att accelerera. För att säkerställa att våra fastigheter är fortsatt resilienta och kan hantera ett förändrat klimat arbetar vi strategiskt med klimatrelaterade risker och möjligheter och redovisar för första året enligt TCFD:s rekommendationer. För TCFD-rapportering se sidorna 131-132 i fördjupad hållbarhetsinformation. Klimatrisker är inkluderade i Kungslidenens övergripande riskavsnitt på sidan 82.

Kungsliden genomför en årlig riskworkshop med ledningen och har även en årlig riskdiskussion tillsammans med styrelsen. Vid respektive tillfälle inkluderas även diskussionen om klimatrelaterade risker och möjligheter för Kungsliden. Vart tredje år genomförs en detaljerad klimatriskworkshop.

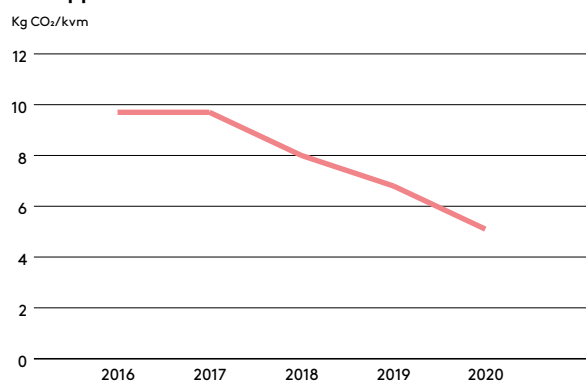
För fysiska klimatrisker har vi som mål under 2021 att identifiera klimatrisker geografiskt för vårt fastighetsbestånd. För 2022 har vi som mål att identifiera alla klimatrisker per fastighetsnivå och skapa en handlingsplan för att åtgärda eventuella klimatrisker. Vårt mål är att ha årliga uppföljningar på fastighetsnivå där status för klimatrisker bedöms tillsammans med fastighetens tekniska skick. Vårt långsiktiga mål är att alla våra fastigheter ska vara resilienta och förberedda för ett förväntat förändrat klimat.

Kungsliden ska vara klimatpositiva i hela värdekedjan senast 2035. För att nå detta mål har vi identifierat några omställningsrisker för att nå våra klimatmål. Kopplat till Scope 1 och 2 utsläpp är de viktigaste att sänka vår energiförbrukning i fastigheterna, minska utsläpp från fjärrvärme och läckage från köldmedier. Scope 1 och 2 utsläpp hanterar vi genom våra energieffektiviseringsmål på minst 25 procent från



2021-2025 samt att vi ska installera solceller och geoenergianläggningar där det är tekniskt möjligt till 2025, köpa fossilfri fjärrvärme där tillgängligt samt byta till klimatvänligare köldmedier. Länkat till Scope 3 utsläpp har vi våra största utsläpp för material vid ny- och ombyggnation samt lokalanpassningar vilket vi hanterar med att förbättra våra inköpssystem med klimatkrav, klimatanalys och beräkningar samt att öka mängden återbruk. För att förankra omställningsarbetet för att nå våra klimatmål har Kungsliden gjort en grundläggande kostnadsanalys som är godkänd av ledning och styrelse och kommer att göra en detaljerad klimathandlingsplan under 2021.

### Utsläppsintensitet



# Framtidens hållbara kontor

Kungsleden satsar på att utveckla hållbara och inspirerande kontor och platser som gynnar människors hälsa och välmående. Genom medveten utformning, innovation, ny teknik och nya tjänster kan såväl stress och ohälsa som resursanvändning minskas.

## HÄLSA, GLÄDJE OCH TRIVSEL

I framtidens hållbara kontor står människan i centrum. Med ett helhetsperspektiv på hälsa och välmående vill vi skapa förutsättningar för alla att göra ett så bra jobb som möjligt. Nya vetenskapliga rön ger oss insikter om vad som får människor att må bra. Våra kontorsmiljöer ska gynna fysisk och psykisk hälsa och skapa trivsel för människorna som arbetar och vistas i dem.

Våra fastigheter och miljöer ska möta högt ställda krav på allt som bidrar till människors hälsa och välmående. Själva byggnaden måste fungera optimalt ur ett hälsoperspektiv, till exempel genom god ventilation och luftkvalitet. Men människor mår också bättre om naturen förs in i inomhusmiljön på olika sätt, så kallat biofili. Det är dessutom viktigt att

skapa förutsättningar för avkoppling, exempelvis genom rum för yoga, ljusrum eller odlingslotter på taket. Detta är saker vi tar med oss när vi planerar för vårt egna nya huvudkontor i Värtahamnen med inflyttning 2021. Huvudkontoret ska inspirera till välmående och mänsklig hållbarhet. Vi sätter medarbetarnas hälsa och välbefinnande i fokus och skapar en plats för gemenskap.

I en tid när pandemin har vant många vid att jobba hemma kommer kontorens funktion som mötesplats bli allt viktigare. En bra utformning av delade ytor för social interaktion blir därför ännu mer avgörande för att locka medarbetare till kontoret. Arbetsplatsen måste mer än någonsin vara utformad för dynamisk och positiv samverkan.

## KOPPLING TILL FN:S GLOBALA MÅL



**ALLT BLIR ENKELT OCH RESURSSNÅLT**

Framtiden är smart. Med hjälp av säker digital teknik kan dagens aktivitetsbaserade och flexibla kontor förbättras både vad gäller mänskliga aspekter och sådant som resurseffektivitet och klimatprestanda.

Genom att tillföra intelligens och service till våra kontorsmiljöer förenklar vi arbetslivet och ger människor en upplevelse utöver det vanliga. Ett exempel kan vara att utnyttja närvarosensorer för att det i realtid ska gå att hitta lediga mötesrum eller arbetsbord i den miljö som passar för tillfället. Då blir det enkelt att göra rätt val direkt efter dagens behov.

I en stressad vardag kan nya, innovativa tjänster för alla som arbetar på kontoret förenkla livet. Till exempel kanske den appbeställda lunchen levereras i rätt tid direkt till kontoret eller så levereras privata postförsändelser till jobbet. Samtidigt kan den totala resursanvändningen minska genom att vi delar på ytor och utnyttjar delningstjänster.

**HÅLLBAR STADSBYGGNAD**

Våra fastigheter utgör delar av en stad som vi utvecklar i hållbar riktning tillsammans med andra aktörer. Genom att samverka med hyresgäster, kommuner och andra lokala intressenter är vi en kraft för förändring och inspiration. Att vi samlar våra fastigheter i kluster gör att vi får större möjligheter att påverka området, till exempel när det gäller förbättrad kollektivtrafik eller åtgärder för ökad trivsel i utomhusmiljön.

Våra kluster ska vara levande och attraktiva och vi tar ett brett grepp om de hållbarhetsaspekter som ligger utanför fastigheten. Vi bidrar positivt till området som helhet genom att se vad som saknas och vad som kan tillföras för att skapa social hållbarhet, trygghet, inkludering och livskvalitet.

“Vårt nya huvudkontor ska inspirera till välmående och mänsklig hållbarhet. Vi sätter medarbetarnas hälsa och välbefinnande i fokus och skapar en plats för gemenskap.”



# Symbiotic Concept

Kungsleden har ett holistiskt hållbarhetstänkande som tar hänsyn till människor, miljö och ekonomi. Med konceptet Symbiotic för byggnader, stadsdelar och kontor vill vi, på resurseffektiv och cirkulär grund, skapa förutsättningar för hälsosamma och välmående människor och framgångsrika företag.

## Intervju med Tina Lindh, affärsutvecklare

### SAMSPEL BYGGNAD-MÄNNISKA

Det är Tina Lindh, affärsutvecklare på Kungsleden i Malmö, som sedan flera år har lett utvecklingen av Symbiotic Concept med utgångspunkten att fastigheter och områden ska sätta människan i centrum.

– Fastighetsbranschen har haft för stort fokus på själva byggnaden och dess gestaltning. Kontorsbyggnader borde användas som verktyg för att ge människor rätt förutsättningar, se till att de mår bra och kan prestera väl på arbetet. Med ett bra samspel – symbios – mellan byggnad och människa jobbar man bättre, vilket i sin tur gynnar affärerna, säger hon.

Forskning ger belägg för att företag uppnår bättre resultat med välmående medarbetare som känner sig inspirerade och kreativa. Fastighetsägare och kontorshyresgäster som gör allt för att skapa effektiva ytor för att få plats med så många arbetsplatser som möjligt fokuserar alltså på fel sak. De borde istället satsa på att skapa hälsa och välmående.

– Lokalkostnaden är en bråkdel av kostnaden för människorna som arbetar på ett företag. Personalen står för runt 90 procent av totalkostnaderna. Effekterna som kan uppnås om man får medarbetarna att prestera bättre blir alltså mycket större. Även små insatser ger stor utdelning, säger Tina Lindh.

### BYGGNADEN GÖR JOBBET

Med Kungsledens koncept Symbiotic Building får hyresgästen en genväg, genom att mycket av det som skapar hälsa och välbefinnande ingår i hyran. Byggnaden gör en viktig del av jobbet för att skapa en attraktiv och inspirerande arbetsplats. Konceptet utgår ifrån vad forskningen visar är viktigt för att människor ska må bra utifrån flera aspekter på hälsa – fysiska, psykiska och sociala.



Tina  
Lindh

– Vi har identifierat fyra hörnstenar för Symbiotic Building: hälsa, service, teknik och natur. Med modern teknik bygger vi in intelligens i byggnaden som både förenklar för oss att drifva och förvalta den och möjliggör för individen att förenkla sin vardag och förebygga stress. Byggnaden får också ett stort utbud av service, både av praktisk art och för motion, avkoppling och välmående, säger Tina Lindh och fortsätter:

– Människan har en instinktiv dragning till naturen som inspirerar oss och får oss att må bra, något som kallas biofil. Detta styr hur vi utformar och inreder inomhusmiljön. Växtlighet, naturliga material, mönster, temperaturzoner, ljus och ljud bidrar till att få in naturen i huset. Slutligen är hälsa och välbefinnande styrande för alla våra val av lösningar, material och system.

Miljömässig hållbarhet är självklart också en integrerad del i Symbiotic Building. Energi- och resurseffektivitet samt stöd för cirkulära lösningar ingår i konceptet.



### KONCEPTET UTÖKAS ÅT TVÅ HÅLL

Även inom stadsbyggnad finns behov av ett ökat fokus på människor. När stadsdelar planeras har alltför mycket handlat om strukturer, byggnader och arkitektonisk gestaltning, snarare än om människorna som vistas i stadsdelen. Med konceptet Symbiotic District vill Kungsleden istället visa hur stadsutveckling kan sätta människan i centrum.

– Här utgår vi från samma hörnstenar som för Symbiotic Building, men tittar på vad som krävs i en hel stadsdel för att skapa förutsättningar för hälsa och välmående, till exempel grönska, mötesplatser eller motionsmöjligheter. För att förverkliga det behöver vi samarbeta med andra fastighetsägare, kommunala beslutsfattare och människorna som bor och vistas i stadsdelen. Vår klusterstrategi stödjer oss här eftersom vi kan göra större insatser i våra stadsdelar, säger hon.

Kungsleden utökar också konceptet åt andra hållet genom att utveckla erbjudandet för att kunna erbjuda hyresgäster ett Symbiotic Office.

– Återigen är det samma hörnstenar som gäller – hälsa, service, teknik och natur – men tillsammans med hyresgästen går vi ännu mer in på detaljnivå för att skapa hälsa och välmående i ett miljöanpassat kontor, avslutar Tina Lindh.







## EDEN FÖRVERKLIGAR KONCEPTET

**M**ed första inflyttning planerad till september 2021 byggs nu Kungsledens första Symbiotic Building – Eden i Malmöstadsdelen Hyllie.

Eden omfattar cirka 8 000 kvm. Här konkretiserar vi vad vi menar med Symbiotic Concepts fyra hörnstenar hälsa, service, teknik och natur.

Biofili och hälsfaktorer styr inredningsval och utformning av inomhusmiljön. Säker digital teknik utgör grunden för både en resurssnål drift och en enklare vardag för de som arbetar i huset. Och genom en serviceoperatör i huset säkrar vi alla typer av service som våra hyresgäster kan behöva, som catering, afterwork, externa mötesrum, enstaka arbetsplatser och så vidare.

– Det har varit ett omfattande utvecklingsprojekt där vi har behövt vara mycket innovativa och hitta rätt samarbetspartner för att

uppnå våra målsättningar vad gäller alla olika delar. Samtidigt har vi arbetat mycket målmedvetet för att få ihop en fungerande helhet, säger Michael Lundblad, projektchef.

I Eden kommer varje individ att få en digital identitet som ger tillgång till information och möjligheter att kommunicera med andra i huset, beställa tjänster, boka in aktiviteter och event med mera. Man får sin arbetsplats i mobilen och kommer åt allt kring den på digital väg. Dessutom finns mänsklig service på plats för att ge en smidig vardag, trivsel och välmående. Allt i en naturinspirerad miljö som bidrar till hälsa och välmående.

– Vårt mål är en byggnad som genom att gynna hälsa och välmående förbättrar människors prestation, effektivitet och kreativitet. Därigenom blir våra hyresgäster bättre och mer framgångsrika företag, förklarar Michael Lundblad.

# Arbetsgivare med mångfald

Mångfald är en avgörande faktor för att vi på Kungsleden ska lyckas skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Därför fokuserar vi på ökad mångfald och inkludering från högsta ledningsnivå hela vägen till den enskilda medarbetaren.

## AFFÄRSKRITISKT ATT SPEGLA SAMHÄLLET

På Kungsleden arbetar alla för att nå samma vision och vi delar samma värdegrund. Våra tre värdeord – professionalism, omtanke och glädje – vägleder oss i hur vi ska agera, både gentemot varandra och andra. Våra drygt 130 medarbetare är fördelade på flera orter runtom i landet. Vi arbetar i mindre, sammansvetsade team nära våra kunder och fastigheter.

Vi vet att det är viktigt med mångfald för att kunna leva upp till våra värderingar gentemot kunderna och omvärlden. Med tillgång till många olika erfarenheter och kompetenser så kan vi komplettera varandra, bilda starkare team, fatta bättre beslut och leverera mer värde till våra kunder. När vi själva speglar det omgivande samhället blir vi helt enkelt bättre. Därför är arbetet för ökad mångfald affärskritiskt för oss.

## INVOLVERING HELA VÄGEN

På Kungsleden finns ett engagemang för ökad mångfald på högsta ledningsnivå. Vi agerar utifrån insikten att vi blir ett bättre företag genom att arbeta med dessa frågor. Ska vi nå målet att bli Sveriges lönsammaste och mest framgångsrika börsnoterade fastighetsbolag måste vi involvera samtliga medarbetare i arbetet för ökad mångfald och inkludering.

Jämställdhet utgör en viktig aspekt av mångfald och här har Kungsleden kommit en bra bit på vägen. Kvinnor finns väl representerade såväl bland medarbetarna i stort som i ledning och styrelse. Redan 2016 utnämndes vi till Sveriges mest jämställda börsnoterade bolag. Vårt fokus nu är dels att förvalta och förädla detta arbete och dels att ta samma kliv när det gäller andra aspekter av mångfald.

## REKRYTERING OCH UTBILDNING

Vi har satt upp målet att våra medarbetare ska spegla samhället utifrån utländsk bakgrund. Kungsleden har under 2020 ökat andelen medarbetare med utländsk bakgrund till 14 procent att jämföra med 11 procent 2019. Vi ställer krav på våra rekryteringspartner att det i alla rekryteringar ska finnas med kompetenta slutkandidater som skulle öka mångfalden internt. Vi söker också på olika sätt kompetens

utanför våra bekanta arenor. Ett kvitto på att vi prövar nya vägar var utmärkelsen Årets innovatör som vi belönades med på Universums Employer Branding Awards 2020.

För vår framtida kompetensförsörjning kan vår satsning tillsammans med Fryshuset för att erbjuda sommarjobb till Göteborgsungdomar utanför arbetsmarknaden ge resultat. Vi var extra glada att kunna erbjuda sju ungdomar sommarjobb detta speciella år. De fick på så sätt en första erfarenhet av att arbeta och en referens i arbetslivet. Vi har även deltagit i programmet Jobbsprånget som ger nyanlända akademiker en väg till arbetsmarknaden genom praktik. Glädjande nog fick vår praktikant i Malmö anställning hos en samarbetspartner till oss direkt efter sin praktik.

Men det räcker inte att rekrytera med mångfald i åtanke, vi måste också lyckas behålla och ta tillvara på den kompetens som det ger oss. Eftersom både chefer och medarbetare har ansvar för att skapa en inkluderande arbetsmiljö anordnar vi löpande interna utbildningar och workshops kring dessa frågor. Våra ledare får lära sig att tänka normkritiskt och vara medvetna om fördomar och deras negativa konsekvenser.

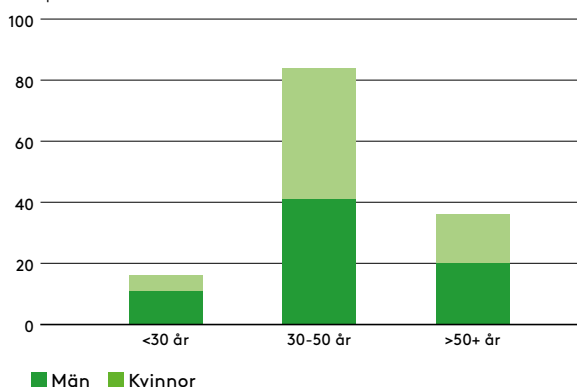
Workshops riktade till medarbetare anordnas tillsammans med Fryshuset för att diskutera mångfald i ett bredare perspektiv och det personliga ansvaret för att alla ska känna sig välkomna och inkluderade. Under 2020 har vi ställt om dessa aktiviteter till digital form på grund av Covid-19-pandemin.

### KOPPLING TILL FN:S GLOBALA MÅL



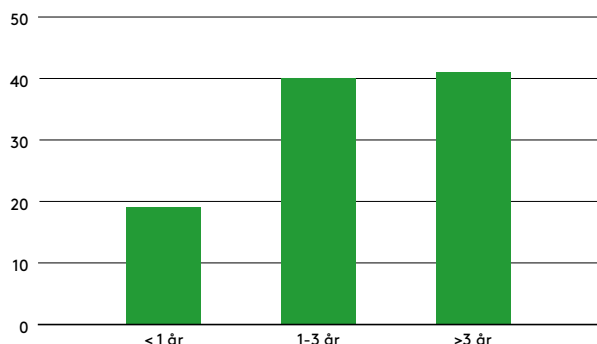
### Ålder- och könsfördelning

Antal personer



### Anställningstid

%



# Företagskultur, affärsetik och samhällsansvar

Kungsleden är ett värderingsdrivet företag. Vi strävar efter att alltid vara professionella, visa omtanke och ha roligt på jobbet. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare med god arbetsmiljö och säkerhet. Genom en positiv kultur är vi en god kraft för förändring som bidrar till hållbar utveckling i samhället.

“Resultatet för det totala engagemanget blev det högsta någonsin, med ett medarbetar-engagemang på 8,0 vilket överträffade både förra årets resultat och vårt mål på 7,8.”

#### VÄRDEGRUND VÄGLEDER

Kungsleden är ett företag i förändring. Vi utvärderar och utvecklar ständigt hur vi arbetar, är flexibla och ger medarbetarna utrymme att påverka verksamheten. På så vis säkerställer vi att Kungsleden förblir en attraktiv arbetsplats över tid och kan nå vårt långsiktiga mål att ha marknadens nöjdaste kunder och mest engagerade medarbetare.

Samtidigt vägleds vi hela tiden av våra värdeord professionalism, omtanke och glädje samt visionen att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Vår värdegrund hjälper oss att fatta beslut som gör Kungsleden till en attraktiv, hållbar och inspirerande arbetsplats. För såväl ledare som medarbetare följer vi upp hur väl de lever upp till värdegrunden, vilket även påverkar deras rörliga ersättning.

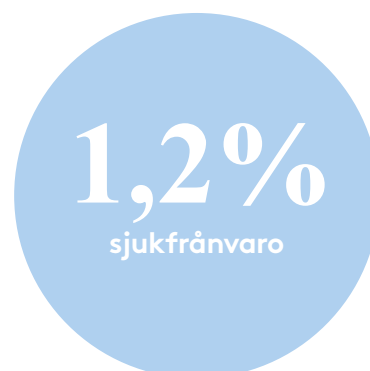
I vårt visuellblåsarsystem för både medarbetare och externa parter går det anonymt att anmäla misstänkt korruption, arbetsmiljöbrister och affärsetiska avvikelser, men också misstänkta avvikelser från vår värdegrund. Inga anmälningar har skett under året.

#### HÖGA ETISKA KRAV

Vår professionella företagskultur gör att vi har höga affärsetiska krav. Vi tar avstånd från alla former av korruption och har nolltolerans mot oegentligheter. Villkoren för vår verksamhet ska alltid vara affärsmässiga och transparenta. Våra krav omsätts i handling genom utbildning, uppföljning och löpande internkommunikation.

Våra affärsetiska krav omfattar även leverantörer. För att säkerställa att inköp av varor och tjänster sker på ett ansvarsfullt sätt har vi en uppförandekod för leverantörer som dessa måste underteckna och följa för att få leverera

till oss. Koden omfattar även mänskliga rättigheter, arbetsmiljö- och miljöfrågor. Vi följer upp efterlevnaden genom att begära in dokumentation och/eller genomföra revisioner hos våra leverantörer. Avvikelse leder till att relationen avslutas.



#### ANSVAR HOS MEDARBETARE OCH LEDARE

Hos oss har både medarbetare och ledare stort eget ansvar, både direkt i det dagliga arbetet och mer långsiktigt. Våra medarbetare förväntas ta ett aktivt ansvar för sin egen utveckling. Genom individuella mål och utvecklingsplaner har vi en strukturerad process för att ta tillvara på medarbetarnas potential och vilja till utveckling.

För ett gott ledarskap har vi tagit fram ett ledarlöfte: öppen, stödjande och engagerande, som dels innebär att ledarna ska visa öppenhet, tillit och förtroende för medarbetarna, dels att de ger medarbetarna stöd, utveckling och konstruktiv återkoppling, är närvarande och tillgängliga, samt att de engagerar medarbetarna och skapar positiv energi utifrån Kungsledens värdegrund och vision.

Vi uppmärksammar gott ledarskap via utmärkelsen Årets Kungsledare, som går till en av flera nominerade ledare som på ett bra sätt lever upp till ledarlöftet. Utmärkelsen Årets kulturbärande går till en medarbetare som efterlever vår värdegrund.

#### FÖREBYGGANDE ARBETSMILJÖARBETE

Vi mår om våra medarbetares hälsa och välmående såväl fysiskt som psykiskt. Bland annat erbjuds alla medarbetare privat sjukvårdsförsäkring, hälsoundersökning och friskvårdsbidrag. I hög utsträckning är vi varandras arbetsmiljö och arbetar kontinuerligt med hur vi agerar gentemot varandra. Arbetsbelastning och stress är en utmaning på Kungsleden precis som i det omgivande samhället. Här arbetar vi förebyggande och utbildar i hur man identifierar varningssignaler och agerar på dem.

Att vi har etablerat en egen driftorganisation under 2020 innebär nya dimensioner i arbetsmiljöarbetet och vi har därför genomfört kompletterande utbildningar för ledare på området. Vi har även utbildat fler skyddsombud och vidareutvecklat våra processer kring olyckor och tillbud. Kungsleden har nolltolerans mot olycksfall i arbetet.

#### DIGITALISERING I PANDEMINS SPÅR

I syfte att stärka våra ledare samlar vi dem i normala fall till kvartalsvisa workshops, vidareutbildningar och nätverkande. På grund av covid-19-pandemin ställde vi under våren om dessa till digital form. Varje månad har vi ordnat digitala ledarforum för att ge utrymme för hanteringen av den uppkomna situationen och hur ledare kan leverera och få sina team att fungera när alla eller många arbetar hemifrån.

Till följd av pandemin har vi också skött introduktionen för nyanställda digitalt. För uppföljning använder vi ett system för veckovis

19%

kvinnor inom egen drift

## KUNGSLEDEN ÄR EN HUMAN, EMPATISK OCH DRIVEN ARBETSPLATS

**C**harlotte Lidgrens första år på Kungsleden har minst sagt varit annorlunda. Mitt under brinnande pandemi har hon varit med att bygga upp en ny driftorganisation i Kungsledens fastighetskluster på Kungsholmen och Hagastaden i Stockholm.

I slutet av 2019 började Charlotte Lidgren på Kungsleden. Efter att ha jobbat med drift och teknik på fastighetsbolag som Klöver och Fabège motiverades hon av att vara med när Kungsleden bygger upp en ny driftorganisation i flera delar av landet.

- Jag drivs av utmaningen att bygga upp en ny organisation. Vi är flera nya personer som alla har ett stort driv och det är inspirerande att få vara med att sätta upp nya effektiva processer.

När Charlotte hade jobbat i tre månader drabbades världen av den värsta pandemin sedan Spanska sjukan på 1910-talet, vilket har satt präg på året.

- Det har ju såklart varit ett speciellt år och det är färre människor när man är ute i fastigheterna.

Samtidigt tror jag att vardagen för oss drifttekniker är sig mer lik då det är svårt att sköta en fastighet hemifrån, men jag måste säga att jag är imponerad över hur långt vi har kommit under året som gått. Med egen drift kommer Kungsleden närmare hyresgästerna och kan på så sätt stärka kunderbudandet. Charlotte tycker att hon har kommit till ett företag som värnar om både sina hyresgäster och anställda.

-Det här är verkligen en organisation som är professionell och sätter kunden i fokus. Samtidigt är det en empatisk och human arbetsplats. Jag är verkligen nöjd över att vara en del av Kungsleden och känner att jag hamnat på rätt plats.

Om året som kommer hoppas hon att Coronapandemin får ett slut men hon ser också fram emot att fortsätta arbetet med den nya organisationen.

-Nästa år ser jag fram emot att fortsätta utveckla våra processer så att våra fastigheter blir mer hållbara och attraktiva för hyresgästerna.





återkoppling om arbetsmiljön som vi införde i slutet av 2019. Genom det ställer vi några snabba frågor till alla medarbetare att svara på via e-post eller tillhörande app. Nu kunde vi anpassa frågorna särskilt för nyanställda. Systemet möjliggjorde också att vi kunde ställa frågor kring hur alla våra medarbetare upplevde förändringarna till följd av pandemin, så att ledare snabbt kunde vidta nödvändiga åtgärder.

### HÖGT MEDARBETARENGAGEMANG

Utöver den kontinuerliga mätningen varje vecka genomför Kungsleden varje år en medarbetarundersökning. I höstens undersökning deltog 96 procent av medarbetarna. Resultatet för det totala engagemanget blev det högsta någonsin, med ett medarbetarengagemang på 8,0 vilket överträffade både förra årets resultat och vårt mål på 7,8. Vi förbättrade oss på alla områden, vilket visar att vi har agerat på tidigare resultat. Lägre delresultat var kopplade till att många arbetade hemma under pandemin och saknade det sociala sammanhanget.

### VI TAR ANSVAR I SAMHÄLLET

Ett välfungerande samhälle är en förutsättning för de attraktiva, hållbara och inspirerande platser vi vill skapa. Därför är det viktigt för Kungsleden att agera rätt och vara en god kraft i samhället. Ofta kan vi få större genomslag med hjälp av en etablerad samarbetspart.

Som fastighetsägare försöker vi även ta vårt ansvar för att skapa levande mötesplatser och trygga stadsmiljöer. Då vi samlar våra fastigheter i kluster får vi möjlighet att påverka hela områden i rätt riktning, vilket vi till exempel gör i Kista inom ramen för fastighetsägarföreningen.

Vi samarbetar med Föreningen Storasyster som motverkar sexuellt våld i Sverige och i ett samarbete med Fryshuset stöttar vi föreningen Barn till ensamstående mammor. Under årets pandemi använde vi detta etablerade samarbete för ett initiativ att stötta ensamstående mammor med barn som inte fick gå till skolan med gratis luncher från restauranger som är hyresgäster till oss. Det hjälpte även dessa hyresgäster att klara den svåra situationen.

# Bolagsstyrning





## ”KUNGSLEDEN STÅR VÄL RUSTAT ATT LEVERERA PÅ NYA FINANSIELLA MÅL”

Kungsleden står väl rustat att leverera på de nya finansiella mål som vi i styrelsen har antagit med fokus på tillväxt. Det framhåller Kungsledens ordförande Charlotte Axelsson i en intervju.

### Hur har styrelsens arbete påverkats av coronapandemin?

Vi har haft alla möten utom ett helt digitalt sedan bolagsstämman förra våren. Det har fungerat över förväntan med riktigt bra utvärderingar av årets styrelsearbete. Samtidigt är det viktigt, inte minst för att lära känna våra nya styrelseledamöter, att även kunna ses fysiskt, vilket vi hoppas ska bli möjligt längre fram under 2021. Vår årsstämma genomförde vi också på ett nytt sätt med poströstning och ett inspelat anförande av vår VD, vilket var mycket uppskattat under rådande omständigheter. Men när denna pandemi är över tror jag på fysiska årsstämmor eller i alla fall så kallade hybridstämmor med möjlighet till givande diskussioner om för aktieägarna viktiga frågor.

### Styrelsen valde att avvakta med utdelning under våren och sedan återinföra den vid en extra stämma på hösten. Varför?

Det var ett klokt beslut som hänförde sig till den mycket osäkra situation som vi hade i våras när pandemin precis hade brutit ut. Kungsleden var då precis som idag ett stabilt bolag men osäkerheten i omvärlden var omfattande. Efter sommaren hade vi en mycket bättre bild av konsekvenserna för fastighetsbranschen. Då kunde vi föreslå beslut om utdelning till aktieägarna.



### Under 2020 fattade styrelsen beslut om en ny hållbarhetsstrategi som innebär att Kungsleden går i bräschen vad gäller hållbarhet och klimatfrågor. Varför är hållbarhet viktigt?

För mig är det en självklarhet. För att bidra till den stora utmaning världen står inför men också för att det är ekonomiskt fördelaktigt för Kungsleden. Det ger oss fördelar både när vi lånar upp pengar och vid uthyrningar. Det är också ett växande krav från våra investerare. Det blir alltmer viktigt när vi utvecklar nya projekt som till exempel Eden i Hyllie, vår första så kallade Symbiotic Building med fokus på hållbarhet, hälsa och välbefinnande.

### Vad är de viktigaste frågorna under 2021 och framåt?

Med pandemin och efter pandemin utvecklas efterfrågan på kontor på nya sätt. Det blir allt viktigare att vi har och utvecklar hållbara fastigheter med god kvalitet i rätt geografiska lägen. Här står Kungsleden väl rustat för att erbjuda bra lokaler i rätt lägen till våra kunder. Det bäddar för att vi ska kunna uppnå våra nya utmanande finansiella mål med fokus på tillväxt som vi i styrelsen nyligen har antagit.

# Bolagsstyrnings- rapport

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga långsiktiga värden för aktieägarna.

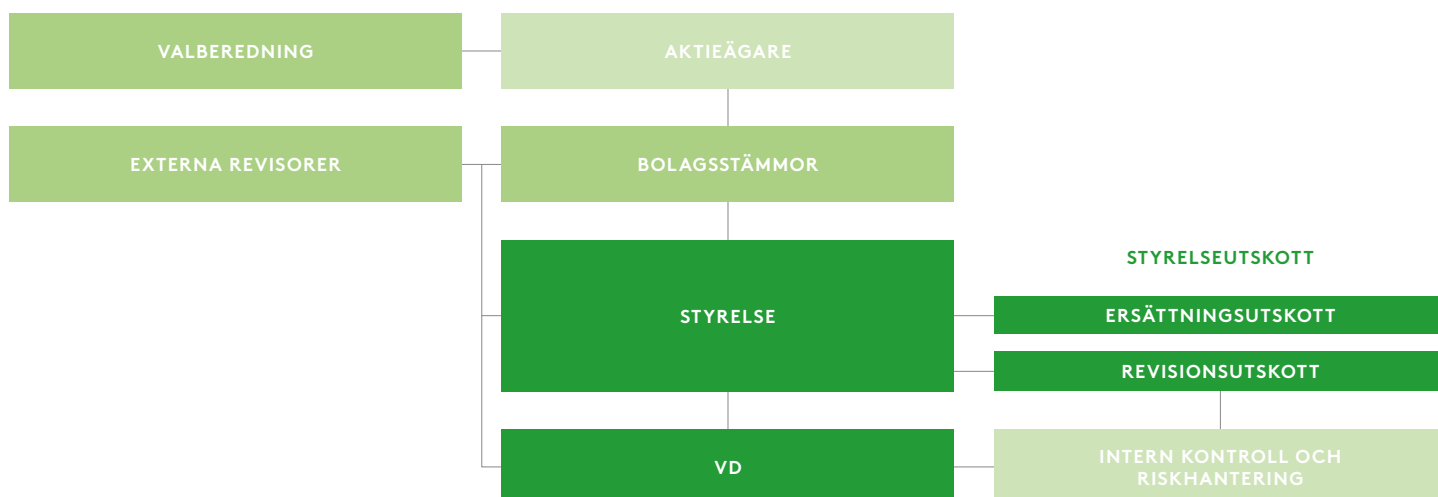
Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning fokuserar Kungsleden på det som är viktigast och därmed begränsas riskerna i verksamheten. Kungsleden har som börsbolag en bolagsstyrning som uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Svensk kod för bolagsstyrning finns tillgänglig på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se), där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Kungsleden tillämpar även de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valberedningen. Dessa dokument finns tillgängliga på vår webbplats. Utöver dessa tillämpas även en rad interna instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelsen, vd-instruktion, instruktion

för ekonomisk rapportering till styrelsen, instruktioner för styrelsens utskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

År 2020 var ett speciellt år, även sett ur bolagsstyrningens synvinkel. Covid19-pandemin slog till i mars 2020 och påverkade under året bland annat styrelsens arbete och arbetssätt, genomförandet av årsstämman, samt utbetalningen av aktieutdelningen för 2019 som beslutades på en extra bolagsstämma i oktober 2020.

## TILLÄMPNING AV KODEN

Kungsleden, som ett publikt svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm, tillämpar Koden. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelser redovisas. Kungsleden har under 2020 inte gjort några avvikelser från denna.



## ÅRSSTÄMMA 2020

På årsstämman behandlas de frågor som följer av Kungslidens bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Kungslidens bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen. En aktieägare i Kungsliden, Gösta Welandson med bolag, äger aktier som direkt eller indirekt representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Gösta Welandson med bolag hade per den 31 december 2020 ett innehav om 14,5 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2019 hölls den 23 april 2020. Med anledning av Covid19-pandemin anpassades genomförandet av årsstämman, bland annat beslutade styrelsen att tillåta poströstning samt uppmanades aktieägarna att i möjligaste mån delta via ombud eller genom poströstning. Vd, styrelse, revisorer och valberedningen närvarade vid stämman per telefon och anföranden hölls till ett minimum. Mer information om årsstämmans genomförande finns på [www.kungsliden.se/arsstamma2020](http://www.kungsliden.se/arsstamma2020).

Mot bakgrund av Covid19-pandemin och den osäkra ekonomiska utvecklingen i marknaden och omvärlden som då rådde beslutade styrelsen i mitten av april 2020 att dra tillbaka det tidigare offentliggjorda beslutsförslaget om aktieutdelning för 2019. Styrelsen ville avvakta med utdelningen till dess konsekvenserna av Covid19-pandemin bättre kunde överblickas. Årsstämman fattade bland annat beslut om val av styrelse, val av Ernst & Young AB som revisor, ersättningar till styrelse och revisor, nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt val av ledamöter till valberedning. Stämman godkände styrelsens beslut om kontantbaserat incitamentsprogram 2020-2022 för ledande befattningshavare. 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. Stämman beslutade även om vissa mindre ändringar i bolagsordningen. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på vår webbplats.

## EXTRA BOLAGSSTÄMMA FÖR BESLUT OM UTDELNING FÖR 2019

Efter sommaren kunde det konstateras att Covid19-pandemin hade haft en mycket begränsad påverkan på Kungslidens verksamhet, att återhämtning hade skett i marknaden samt att finansieringsförutsättningarna i kapitalmarknaden hade förbättrats väsentligt. Styrelsen beslutade därför att föreslå aktieutdelning för 2019 motsvarande den tidigare föreslagna utdelningen om 2,60 kr per aktie att utbetalas vid två tillfällen, och att kalla aktieägarna till en extra bolagsstämma. Den extra bolagsstämman genomfördes den 12 oktober 2020 och aktieägarna kunde endast delta genom poströstning med stöd av en tillfällig lag. Den extra bolagsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om aktieutdelning.

## ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

I november 2020 beslutade styrelsen att utnyttja bemyndigandet från årsstämman om återköp av egna aktier. Återköpsprogrammet inleddes direkt och omfattar upp till 300 Mkr fram till årsstämman 2021. Per den 31 de-

cember 2020 har cirka 57 Mkr av återköpsprogrammet genomförts, vilket motsvarar 638 732 aktier.

## ÅRSSTÄMMA 2021

Årsstämma för verksamhetsåret 2020 kommer att äga rum torsdagen den 22 april 2021 och kommer att genomföras enbart genom förhandsröstning. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på vår webbplats, se [www.kungsliden.se/arsstamma2021](http://www.kungsliden.se/arsstamma2021). På vår webbplats finns även information om när en aktieägare senast ska skicka in en begäran om att få ett ärende behandlat på årsstämman för att ärendet ska kunna tas in i kallelsen.

Kallelsen till årsstämman, ersättningsrapporten samt protokollet från stämman kommer att finnas tillgängliga på engelska. Styrelsen har med hänsyn till Kungslidens ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart ansett att övrigt material inför stämman endast ska tillhandahållas på svenska. Av samma skäl erbjuds inte heller simultantolkning av stämmoförhandlingar. På stämmdagen kommer ett anförande av vd att läggas ut på vår webbplats. Efter stämmans genomförande kommer protokoll från stämman att finnas tillgängligt på vår webbplats.

## VALBEREDNING

Valberedningen lämnar förslag till val av styrelse och dess ordförande, arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna samt val av ordförande på årsstämman. Valberedningen lämnar även förslag till val av revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägares intressen. Valberedningen har uppgett att den tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy under 2020. Målet är att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning, och för att åstadkomma detta ska valberedningen särskilt beakta vikten av en ökad mångfald i styrelsen, när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Styrelsen som valdes av årsstämman 2020 består av tre kvinnor och fyra män, vilket motsvarar den ambitionsnivå om minst 40 procent för respektive kön som Kollegiet för svensk bolagsstyrning satt. Valberedningen har även inför årsstämma 2021 eftersträvat en hög grad av mångfald samt en jämn könsfördelning i sitt arbete med att sätta samman den mest kompetenta styrelsen för Kungsliden.

Den nuvarande instruktionen för valberedningens arbete finns tillgänglig på vår webbplats. Enligt denna väljs valberedningens ledamöter på årsstämman för en period som sträcker sig till och med nästkommande årsstämma. Valberedningen har till årsstämman föreslagit att en ny valberedningsinstruktion antas. Enligt förslaget ska valberedningens ledamöter utses baserat på de per den 31 augusti röstmässigt största aktieägarna. Därutöver ska styrelsens ordförande ingå i valberedningen. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts. Den nya valberedningsinstruktionen föreslås börja gälla från och med årsstämman 2021, avseende arbetet inför årsstämman 2022, innebärande att förslag till val av ledamöter i valberedningen inte kommer att läggas fram inför denna årsstämma.

På årsstämman 2020 valdes Göran Larsson (nominerad av Gösta Welandson med bolag), Jonas Broman (nomine-

## DECEMBER

- Årsredovisning
- Mål/verksamhetsplan/finansiell plan för tre år
- Budget för ett år
- Kapitalstruktur
- Utvärdering styrelsen

## OKTOBER

- Kvartalsrapport
- Analys av ekonomi/finansrapport
- Revisionsfrågor
- Riskanalys

## SEPTEMBER

- Marknad, omvärld, strategi
- Riktlinjer för verksamhetsplanering och budget

## JULI

- Kvartalsrapport
- Analys av ekonomi/finansrapport

## JUNI

- Arbetsordning, delegation, attesträtt
- Planering av styrelsearbetet
- Årlig översyn av strategiskt viktiga policies
- Genomgång av fastighetsportföljen
- Marknad, omvärld, strategi

## FEBRUARI

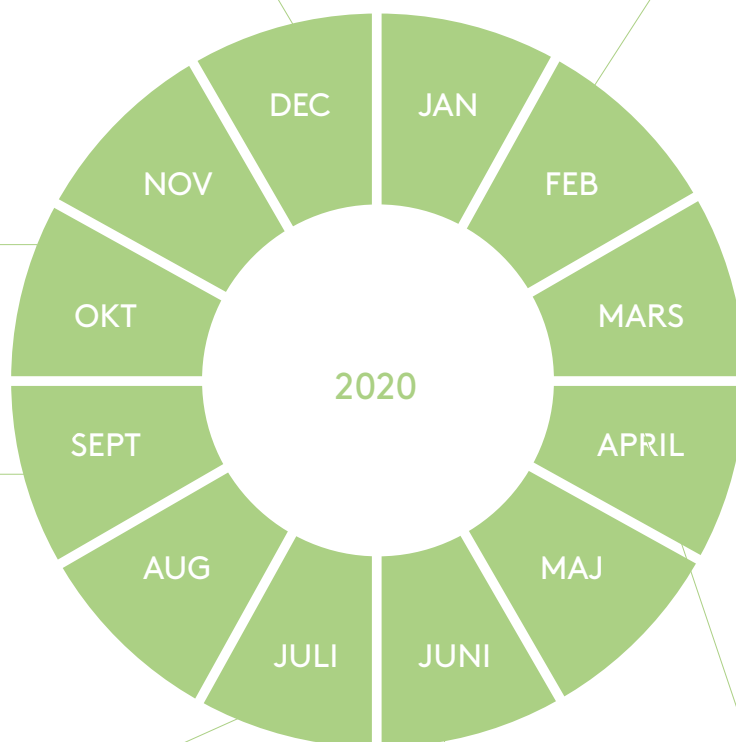
- Kvartalsrapport
- Analys av ekonomi/finansrapport
- Årsredovisning
- Bokslut
- Förslag till utdelning
- Ärenden/kallelse till bolagsstämma
- Revisionsfrågor
- Utvärdering vd/ledning, beslut bonusutfall, policy bonus ledande befattningshavare

## MARS

- Ärenden/kallelse till bolagsstämma

## APRIL

- Kvartalsrapport
- Analys av ekonomi/finansrapport
- Organisation, kompetensförsörjning, successionsplan



## Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2020

	Styrelse		Ersättningsutskott		Revisionsutskott	
Charlotte Axelsson	O	15/15	O	6/6		
Ingalill Berglund		15/15			O	6/6
Jonas Bjuggren		15/15				6/6
Christer Nilsson		15/15				6/6
Ulf Nilsson <sup>1</sup>		6/6		2/2		
Jonas Olavi <sup>2</sup>		9/9				4/4
Fredrik Wirdenius <sup>2</sup>		9/9		4/4		
Charlotta Wikström		15/15	(O)	6/6		

O - ordförande i styrelse/utskott

(O) - ordförande i utskott fram till årsstämman 2020

1. Styrelseledamot fram till årsstämman 2020.

2. Styrelseledamot från och med årsstämman 2020.

rad av Olle Florén med bolag), Niklas Johansson (nominerad av Handelsbanken Fonder) samt Charlotte Axelsson, i egenskap av styrelsens ordförande, till ledamöter i valberedningen. Till valberedningens ordförande utsågs Göran Larsson.

Valberedningens sammansättning i mars 2021:

- Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag, ordförande
- Jonas Broman, nominerad av Olle Florén med bolag
- Niklas Johansson, nominerad av Handelsbanken Fonder
- Charlotte Axelsson, styrelseordförande i Kungsleden

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det genom att skicka e-post eller brev till valberedningen. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på Kungsledens webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.

För ytterligare information om valberedningen hänvisas till [www.kungsleden.se/om-kungsleden/bolagsstyrning/valberedning/](http://www.kungsleden.se/om-kungsleden/bolagsstyrning/valberedning/).

## STYRELSE

Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På årsstämman 2020 omvaldes Charlotte Axelsson, Ingalill Berglund, Jonas Bjuggren, Christer Nilsson och Charlotta Wikström. Jonas Olavi och Fredrik Wirdenius nyvaldes som styrelseledamöter. På årsstämman valdes Charlotte Axelsson till ordförande. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

### Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag inklusive Koden samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investeringar samt finansiering. Styrelsen ansvarar för att löpande följa upp verksamheten och säkerställa att riktlinjer samt organisation och ledning är ändamålsenliga, att hållbarhetsfrågor beaktas och att den interna kontrollen är god. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledaråterväxten. Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn kvalitet i den finansiella rapporteringen. Det sker bland annat genom instruktioner för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen, genom kommunikationspolicyn samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från revisorer eller revisionsutskottet. Årsredovisningen, halvårsrapporten samt bokslutskommunikén behandlas och godkänns av styrelsen. Styrelsen har genom åren valt att delegera till vd att avge delårsrapporterna för första och tredje kvartalet, samt

att säkerställa kvaliteten i finansiella presentationer och pressmeddelanden.

### Ordförandes ansvar

Styrelseordföranden leder arbetet i styrelsen och ska se till att styrelsens beslut verkställs. Ordföranden företräder även bolaget i ägarrelaterade frågor. Ordföranden har en löpande dialog med vd:n och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

### Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar utifrån en arbetsordning som fastställs årligen. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive vd:ns ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske samt dagordningen för dessa möten. Styrelsen antar även instruktioner för arbetet i styrelseutskotten och anger formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst nio gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen sänds i förväg till samtliga ledamöter. I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska se till att Kungsledens revisorer minst en gång per år personligen närvarar och för styrelsen presenterar sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna närvarade vid styrelsemötena i februari och oktober. Möjlighet att lämna förslag till styrelsen finns via e-post till [styrelsen@kungsleden.se](mailto:styrelsen@kungsleden.se).

### Styrelsens arbete under 2020

Styrelsens arbete under 2020 präglades delvis av den pågående Covid19-pandemin. Styrelsen hade flera extra styrelsemöten under våren för att närmare kunna följa bolagets hantering av pandemin samt de ekonomiska konsekvenserna för bolaget. Totalt sammanträdde styrelsen femton gånger under året. Efter mars 2020 har samtliga möten, förutom strategimötet i september, skett digitalt per videokonferens. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen på föregående sida. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, organisation, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, värdering av fastigheter, finansstrategi, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor och principer för rörliga ersättningar. Vad gäller köp och försäljningar har styrelsen under året behandlat förvärvet av Västerås Mimer 6, ett parkeringshus med byggrätter i Västerås city, samt försäljningen av Västerås Isolatorn 12 med byggrätter. Styrelsen har även diskuterat utformningen av nya finansiella mål samt har beslutat att utnyttja mandatet från stämman om återköp av egna aktier. Styrelsen har fortsatt det fördjupade arbetet kring strategiska frågor och har beslutat om en ny hållbarhetsstrategi samt följt bolagets arbete med den nya kommunikationsstrategin.

Vid styrelsens sammanträden har även vd och chefsjuristen, tillika styrelsens sekreterare, närvarat. Därutöver har vice vd/CFO närvarat vid delar av styrelsens sammanträden.

### Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner. Utvärderingen syftar till att säkerstäl-

la väl fungerande processer för informationsinsamling, rapportering, analys, planering och beslutsfattande. Utvärderingen syftar även till att säkerställa att styrelsen har nödvändig kompetens. Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör underlag för nomineringsarbetet.

Utvärderingen genomfördes detta år med hjälp av det externa rådgivningsföretaget Stardust, genom ett utifrån bolagets verksamhet specialanpassat webbaserat frågeformulär. Ett antal centrala områden granskades. De viktigaste av dessa var styrelsens sammansättning och expertis, dynamiken bland styrelseledamöterna, Kungsledens fortsatta utveckling med fokus på strategiarbetet samt styrelsens framtida utmaningar. Även styrelseordförandens och vd:s arbete utvärderades. Utvärderingen visar att arbetet i styrelsen fungerar väl. Styrelsen bedömer att man arbetar effektivt och har en bred kompetens genom styrelseledamöternas olika bakgrund och erfarenhet.

Utöver den årliga utvärderingen genomför styrelsen numera löpande digitala utvärderingar av samtliga styrelsemöten i syfte att kontinuerligt förbättra arbetsprocesserna och effektivisera styrelsens arbete.

#### Till styrelsen utgår arvode: Arvoden 2020 (kr)

Ordförande	500 000
Ledamot styrelse	220 000
Ledamot utskott	40 000
Ordförande revisionsutskott	60 000

Årsstämman antar riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Nuvarande riktlinjer är antagna på årsstämman 2020 och enligt dessa ska Kungsleden tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera de ledande befattningshavarna att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningsformerna ska vara marknadsmässiga, enkla och transparenta. Ersättningen till de ledande befattningshavarna ska i normalfallet bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar motsvarande LTI-programmet. För detaljerad information avseende ersättningar till vd och övriga ledningen, se not 7 för koncernen "Anställda och personalkostnader". Avseende 2020 har Kungsleden för första gången upprättat en ersättningsrapport över vd och vice vd:s ersättning som ska läggas fram vid årsstämman. Ersättningsrapporten finns tillgänglig på [www.kungleden.se/arsstamma2021](http://www.kungsleden.se/arsstamma2021).

Oberoende av riktlinjerna godkände årsstämman 2020 ett långsiktigt incitamentsprogram för åren 2020-2022 för ledande befattningshavare i Kungsleden. Programmet består av två delar – en kortsiktig rörlig kontant ersättning och en långsiktig aktiekursrelaterad kontantersättning som baseras på Kungsledenaktiens totalavkastning

över hela treårsperioden.

Under 2020 löste vissa ledande befattningshavare i Kungsleden in köpoptioner och köpte aktier i Kungsleden enligt ett optionsprogram som två av bolagets huvudägare, Gösta Welandson och Olle Florén, utfärdade i september 2017. Till del finansierades lösen av aktieoptioner med försäljning av aktier, men netto ökade vd:s aktieinnehav från 105 000 aktier till 145 000 aktier till följd av lösen. Då köpoptionerna utfärdades av aktieägare uppstod inte någon utspädning i samband med lösen.

#### STYRELSEUTSKOTT

Styrelsen har inom sig inrättat revisions- respektive ersättningsutskott, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område.

Arbetet sker utifrån framtagna instruktioner för respektive utskott. Styrelsen utser ledamöterna till utskotten inom sig.

#### Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungsledens interna kontroll- och styrsystem och kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen, samt har till uppgift att kontrollera att bolaget följer regleringarna i finanspolicyn. Revisionsutskottet bistår även valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisorer liksom förslag på revisorsarvoden. Detta år har revisionsutskottet haft särskilt fokus på att följa Covid19-pandemins inverkan på bolaget, såväl avseende hyresbetalningar som eventuell effekt på fastighetsvärderingar. Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Ingalill Berglund (ordförande), Jonas Bjuggren, Christer Nilsson och Jonas Olavi. Under 2020 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens vvd/CFO, ekonomichef samt bolagets externa revisor närvarat, samt vid vissa sammanträden även styrelsens ordförande samt vd.

#### Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för vd, ramar för ersättningar till ledande befattningshavare samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, arvoden, förmåner och avgångsvederlag. Utskottet arbetar utifrån de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutar om. Detta år har ersättningsutskottet fokuserat på arbetet med att se över ledningsgruppens anställningsvillkor samt att anpassa bolagets processer och rapportering till EU-direktivets regelverk. Ersättningsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Charlotte Axelsson (ordförande), Charlotta Wikström och Fredrik Wirdenius. Under 2020 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens vd samt Head of People and Culture närvarat.

#### LEDNINGSGRUPP

Bolagsledningen utgörs av en ledningsgrupp som per mars 2021 består av vd, vvd/CFO, regionchefer, Head

of People and Culture, kommunikationschef, finanschef samt chefsjurist. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med vd ärenden för styrelsen. Vd fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för vd-instruktionen efter samråd med ledningsgruppen. Ledningsgruppen sammanträder normalt sett en gång per månad och har därutöver ledningsgruppskonferenser vid behov. Under 2020 har övervägande del av mötena skett digitalt. Under året har ledningsgruppen som en del av hanteringen av Covid19-pandemins konsekvenser haft ökad fokus på riskhantering, omvärldsbevakning, bevakning av pandemins påverkan på hyresgästerna och på bolaget, samt bevakning av lagändringar och stödsystem. Ledningsgruppen har därutöver fokuserat på hållbarhetsfrågor, kunderbjudandet, organisationsfrågor, kommunikationsstrategi samt långsiktiga strategier för bolaget.

#### Verkställande direktör

Kungsledens vd ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten.

Vd utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av vd-instruktionen framgår bland annat att vd är ansvarig för bolagets förvaltning, styrelserapportering samt frågor som kräver beslut av eller anmälan till styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapporter och årsredovisning, beslut om större köp, försäljningar, större investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av lån eller ställande av moderbolagsgarantier.

#### EXTERNA REVISORER

De externa revisorerna granskar styrelsens och vd:ns förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. Ernst & Young AB valdes vid årsstämman 2020 till revisorer för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2021. Auktoriserade revisorn Jonas Svensson är huvudansvarig revisor. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2020 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 4 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 finan-

siella 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 kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad 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 processororienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigerar fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

#### 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 överträdelser av lagar eller andra riktlinjer och regler. Ett visseblå-sarsystem är tillgängligt via Kungsledens webbplats. All information som bedöms vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Vd och vvd/CFO är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

#### Uppföljning

Styrelsen begär från företagsledningen kontinuerligt bedömningar av risker i verksamheten. Resultaten sammanställs i rapporter och redovisas för revisionsutskottet. 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.

# Styrelse



## Charlotte Axelsson

Styrelseordförande  
Ordförande i ersättningsutskottet.  
Född 1948.  
Invald i styrelsen 2014.

**Utbildning:** Förvaltningsassocionom.

**Andra styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Vasallen AB och Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

**Tidigare erfarenhet:** Vd för HSB Stockholm, vd Svenska Bostäder i Stockholm, vd Familjebostäder i Stockholm, vd SEB Arsenalen, biträdande finanssekreterare på Stockholms stad. Styrelseuppdrag inom bl.a. HSB, Stockholms stad, Statens fastighetsverk, Slättö och Akademiska Hus.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** 11 500 aktier i Kungsleden.



## Ingalill Berglund

Styrelseledamot  
Ordförande i revisionsutskottet.  
Född 1964.  
Invald i styrelsen 2017.

**Utbildning:** Högskolestudier.

**Andra styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB (publ), Veidekke ASA, Axfast AB (publ), Bonnier Fastigheter AB, Fastighets AB Stenvalvet (publ), Balco Group AB, Juni Strategi och Analys AB samt Stiftelsen Danviks Hospital.

**Tidigare erfarenhet:** Vd i Atrium Ljungberg AB, CFO i Atrium Ljungberg AB, ekonomichef på SISAB och redovisningschef vid Stadshypotek Fastigheter.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** 7 246 aktier i Kungsleden.



## Jonas Bjuggren

Styrelseledamot  
Ledamot i revisionsutskottet.  
Född 1974.  
Invald i styrelsen 2018.

**Utbildning:** Civilingenjör.

**Befattning idag:** Förvaltningsdirektör Akademiska Hus.

**Andra styrelseuppdrag:** –

**Tidigare erfarenhet:** Regionchef Vasakronan, marknadsområdeschef på AP Fastigheter, projektledare på Skanska och projektledare på Sweco.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** Innehar inga aktier i Kungsleden.



## Fredrik Wirdenius

Styrelseledamot  
Ledamot i ersättningsutskottet.  
Född 1961.  
Invald i styrelsen 2020.

**Utbildning:** Civilingenjör.

**Andra styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Willhem AB (publ), HållBo AB och 3E Property AB. Styrelseledamot i AxFast AB (publ), Scandic Hotels Group AB (publ) och Nobelhuset AB.

**Tidigare erfarenhet:** Vd i Vasakronan AB 2008 – 2019. Flera olika chefsbefattningar inom Skanska-koncernen. Över 30 års erfarenhet från den svenska och internationella fastighetsbranschen.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** 3 000 aktier i Kungsleden.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2020 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.





### Christer Nilsson

Styrelseledamot

Ledamot i revisionsutskottet.

Född 1955.

Invald i styrelsen 2019.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Befattning idag:** Driver egen verksamhet med interimsuppdrag inom management, bygg- och fastighetsfrågor, projektledning samt företagsutveckling.

**Andra styrelseuppdrag:** –

**Tidigare erfarenhet:** Olika befattningar på Skanska, bl.a. som arbetsledare och produktionschef, bygg/fastighetschef på Realia Fastighets AB, vd på Tage och Söner Byggnads AB samt MVB Syd AB och fastighetschef på Industry Park of Sweden.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** 5 000 aktier i Kungsleden.



### Jonas Olavi

Styrelseledamot

Ledamot i revisionsutskottet.

Född 1967.

Invald i styrelsen 2020.

**Utbildning:** Filosofie Magister i National-ekonomi.

**Befattning idag:** Allokeringsschef och fondförvaltare Alpcot AB samt börskrönikör i tidningen Aktiespararen.

**Andra styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i AB Traction.

**Tidigare erfarenhet:** Allokeringsschef på Alfred Berg Kapitalförvaltning AB, Chefsaktiestrateg på Nordea, VD och fondförvaltare på Michael Östlund & Company Fonder AB samt Delphi Fonder AB. Flera ledande befattningar i finansiella företag.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** Innehar inga aktier i Kungsleden.



### Charlotta Wikström

Styrelseledamot

Ledamot i ersättningsutskottet.

Född 1958.

Invald i styrelsen 2009.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Befattning idag:** Senior Advisor Stardust Consulting AB, vd Floréna Fastighets AB och vd Kampanilen Förvaltnings AB.

**Andra styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Stardust Search AB. Styrelseledamot i African Nuts&Seeds AB, Fastighets AB Kannängen, Floréna Fastighets AB, Kampanilen Förvaltnings AB, Stardust Holding AB och Watma Group AB. Ledamot i överstyrelsen för Stockholms Brandkontor.

**Tidigare erfarenhet:** Grundare och Senior Advisor i Stardust Consulting AB. Ledande befattningar inom marknadsföring, försäljning, ledarskap och organisationsutveckling på SAS, Telia, Com Hem, Stockholmsbörsen och Mannheimer Swartling Advokatbyrå.

**Beroende:** Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Innehav:** 2 556 556 aktier i Kungsleden.

# Ledning



Biljana Pehrsson



Malin Axland



Hanna Brandström



Ulrica Sjöswärd

## Biljana Pehrsson

Vd

Född 1970. Anställd sedan 2013.

**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Tidigare erfarenhet:** Vvd/Head of Real Estate på East Capital Private Equity, vd Centrumutveckling, styrelseledamot i Kungsleden åren 2011–2013.

### Andra väsentliga uppdrag utanför

**bolaget:** Styrelseledamot Swedbank AB (publ) och Kungliga Dramatiska teatern AB. Styrelseledamot i Stadsutvecklarna i Värta-hamnen AB.

**Innehav:** 155 000 aktier i Kungsleden varav en del avser innehav inom ramen för kapitalförsäkring som avser pensionsdepå.

## Malin Axland

Chefsjurist

Född 1974. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013.

**Utbildning:** Jur. kand. från Stockholms Universitet.

**Tidigare erfarenhet:** Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, tingsnotarie i Huddinge tingsrätt.

### Andra väsentliga uppdrag utanför

**bolaget:** –

**Innehav:** 5 319 aktier i Kungsleden.

## Hanna Brandström

Head of People and Culture

Född 1980. Anställd sedan 2017, i nuvarande befattning sedan 2020.

**Utbildning:** Kandidatexamen i Företags-ekonomi från Södertörns Högskola.

**Tidigare erfarenhet:** HR chef General Motors Nordic, Opel/Chevrolet Sverige AB, General Manager HR & Legal på SC Motors Sweden AB.

### Andra väsentliga uppdrag utanför

**bolaget:** –

**Innehav:** 509 aktier i Kungsleden.

## Ulrica Sjöswärd

Regionchef Göteborg/Malmö

Född 1974. Anställd sedan 2017.

**Utbildning:** Högskoleingenjör från Chalmers Tekniska Högskola.

**Tidigare erfarenhet:** Marknadsområdeschef på Platzer Fastigheter AB, Regionchef ICA Fastigheter AB.

### Andra väsentliga uppdrag utanför

**bolaget:** –

**Innehav:** 5 500 aktier i Kungsleden.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2020 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.



Mats Eriksson



Fredrik Sandell



Ylva Sarby Westman



Sven Stork



Anna Trane

### Mats Eriksson

Regionchef Västerås/Mälardalen  
Född 1963. Anställd sedan 2015.

**Utbildning:** Gymnasieingenjör Hus & Stadsplanering från Rudbecksskolan Örebro.

**Tidigare erfarenhet:** Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, Chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, Affärsområdeschef NIAM AB och Fastighetschef Siab AB.

**Andra väsentliga uppdrag utanför**

**bolaget:** Styrelseledamot i Västerås Citysamverkan AB. Ledamot i Miljö- och Klimatrådet Västmanland.

**Innehav:** 10 000 aktier i Kungsliden.

### Sven Stork

Regionchef Stockholm  
Född 1967. Anställd sedan 2014.

**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Tidigare erfarenhet:** Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB.

**Andra väsentliga uppdrag utanför**

**bolaget:** Styrelseordförande i föreningen Kista Science City Fastighetsägare.

**Innehav:** 6 860 aktier i Kungsliden.

### Fredrik Sandell

Finanschef  
Född 1984. Anställd sedan 2011, i nuvarande befattning sedan 2013.

**Utbildning:** Kandidatexamen i Företagsekonomi från Mälardalens Högskola.

**Tidigare erfarenhet:** Administratör fondhandel på Skandiabanken.

**Andra väsentliga uppdrag utanför**

**bolaget:** -

**Innehav:** 696 aktier i Kungsliden.

### Anna Trane

Kommunikationschef  
Född 1968. Anställd sedan 2020.  
**Utbildning:** Civilekonom från Uppsala Universitet.

**Tidigare erfarenhet:** Director & Head of Corporate Media Relations NCC. Press & PR-chef Cybercom. Redaktör, programledare och kommentator SVT.

**Andra väsentliga uppdrag utanför**

**bolaget:** -

**Innehav:** 400 aktier i Kungsliden.

### Ylva Sarby Westman

Vvd och CFO  
Född 1973. Anställd sedan 2009, i nuvarande befattning sedan 2020.

**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Tidigare erfarenhet:** Vvd på Newsec Investment AB, Fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB.

**Andra väsentliga uppdrag utanför**

**bolaget:** Styrelseledamot Eastnine AB (publ) och Ikano Bostad AB.

**Innehav:** 24 395 aktier i Kungsliden.

# Finansiella rapporter





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsleden AB (publ) ("Kungsleden") org. nr. 556545-1217, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 22 april 2021.

## VERKSAMHETEN

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, samt därtill 16 kommuner. Kungsleden arbetar kontinuerligt med förändring av sitt fastighetsbestånd genom förvärv och försäljning av fastigheter, samt utveckling av byggrätter och eget byggande. En stor del av fastigheterna ligger samlade i attraktivt belägna kluster och Kungsleden lägger stor vikt vid att bidra till hållbar stadsutveckling.

Beståndet utgjordes vid utgången av 2020 av 211 fastigheter med ett bokfört värde om 40 718 Mkr, varav 30 160 Mkr var kontorsfastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till 2 001 tusen kvm. Verksamheten bedrevs på tio kontor i de tre regionerna Stockholm, Mälardalen och Göteborg/Malmö för en stark lokal förankring. Huvudkontoret finns i Stockholm.

## Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 636 Mkr (2 245), vilket motsvarar 7,50 kr per aktie (10,28).

## Totala intäkter

Totala intäkter ökade med 107 Mkr till 2 530 Mkr (2 423). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 78 Mkr jämfört med föregående år. Av ökningen bidrog tidigare projektfastighet Blästern 14 med 29 Mkr och resterande del hänförs främst till höjda hyror vid nyuthyrning och omförhandling samt indexering. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 4 procent. Bortfall av hyresintäkter från sålda fastigheter och projektfastigheter uppgick till 18 Mkr vilket motverkas av tillkommande hyresintäkter från tillträdna fastigheter om 22 Mkr. Rabatter hänförliga till Covid-19 har belastat hyresintäkterna under året med 20 Mkr och statligt stöd har erhållits om 2 Mkr. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick till 92,9 procent (93,2).

## Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 14 Mkr och uppgick till 787 Mkr (773). I jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter ökade kostnaderna med 15 Mkr. Ökningen är en nettoeffekt av minskade el- och uppvärmningskostnader till följd av en mild vinter, genomförda energibesparande projekt samt reserveringar för eventuella hyresförluster med anledning av Covid-19. Nettoeffekten från bortfall av fastighetskostnader för sålda fastigheter och projektfastigheter samt tillkommande kostnader för tillträdna fastigheter innebar en minskning om 1 Mkr.

## Driftnetto

Driftnettot ökade med 93 Mkr till 1 743 Mkr (1 650) under helåret. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 81 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 6 procent.

## Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 102 Mkr (109). Minskningen beror på kostnader av engångskaraktär under föregående år hänförliga till utveckling av varumärke och IT-system.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -384 Mkr (-356). Ökningen beror på en större lånevolym, att underliggande Stibor 3-månadersränta har stigit i förhållande till föregående år och engångskostnader vid återköp av kortfristiga obligationer som belastar finansnettot med cirka 7 Mkr. Snitträntan uppgick vid årets utgång till 1,8 procent (1,9).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 257 Mkr (1 185) vilket motsvarar en ökning om 6 procent.

## Värdeförändringar

### Fastigheter

Trots effekterna av Covid-19 har efterfrågan på kontorslokaler och kontorsfastigheter varit fortsatt god. Ett kraftigt ökat intresse för lager och logistik har därutöver påverkat fastighetsportföljens värde positivt. Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 948 Mkr (1 762), vilket motsvarar 2,5 procent. Värdeuppgången förklaras till största delen av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 12 punkter men även av ökade hyresintäkter och genomförda projekt. Vid årets utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,1 procent, att jämföra med 5,2 procent vid årets ingång. Realiserade värdeförändringar uppgår till 11 Mkr, vilka är hänförliga till avyttringar från tidigare år.

### Räntederivat

Räntor på längre löptider har under perioden sjunkit vilket har medfört att värdeförändringen på finansiella instrument var -157 Mkr (-75).

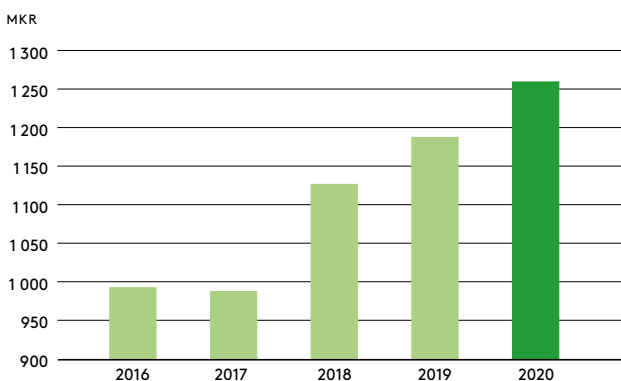
## Skatt

Total skattekostnad för 2020 uppgick till 424 Mkr (622) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Vid tillämpning av 20,6 procents skatt uppgår total skattekostnad till 424 Mkr, vilket också blev utfallet efter att -5 Mkr i skatt för ej avdragsgilla räntekostnader komparerades av en positiv skatteeffekt från fastighetsförsäljningar. Vid årets utgång uppgick de skattemässiga underskotten till totalt 1 907 Mkr (2 113).

## Kassaflöde

Kassaflödet i ett fastighetsbolag är ytterst relaterat till storleken på fastighetsbeståndet. Kassaflödet från rörelsen utgörs av förvaltningsresultatet med justeringar för ett antal icke kassaflödespåverkande poster samt betalning av skatt. Rörelsens kassaflöde före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 125 Mkr. Förändring av rörelsekapitalet avser skillnaden mellan bokfört resultat för perioden och periodens betalningsströmmar. Över tid kommer kassaflödet avspegla redovisat resultat. I befintliga fastigheter och projekt har investerats 1 395 Mkr. Under första kvartalet slutfördes en bytesaffär med Göteborgs kommun där Kungsleden betalade 17 Mkr för förvärvet i transaktionen och erhöll, efter avdrag för transaktionskostnader, en likvid om 17 Mkr för avyttringen i transaktio-

## FÖRVALTNINGSRESULTAT



nen. Under det tredje kvartalet tillträdde fastigheten Mimer 6 i Västerås från ABB och en initial köpeskilling erlades om 63 Mkr. Under året har också köpeskilling om cirka 14 Mkr erhållits för avyttringar hänförliga till tidigare år. Swappar har under perioden lösts genom erläggande av sammanlagt 12 Mkr och återköp av egna aktier har under perioden gjorts om sammanlagt 57 Mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts med 415 Mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2018 och den första utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2019. Skulderna har ökat med 1 140 Mkr och då medel i kassa och bank ökade med 332 Mkr steg nettoskulden med 807 Mkr. Som ett resultat av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,8 procent vid årets ingång till 45,0 procent vid periodens utgång. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 3 386 Mkr (1 954) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utstående certifikat.

### Fastigheter

Per 31 december 2020 har Kungsledens fastighetsbestånd internvärderats till 40 718 Mkr (38 310) med kvalitetssäkring genom externa värderingar. 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

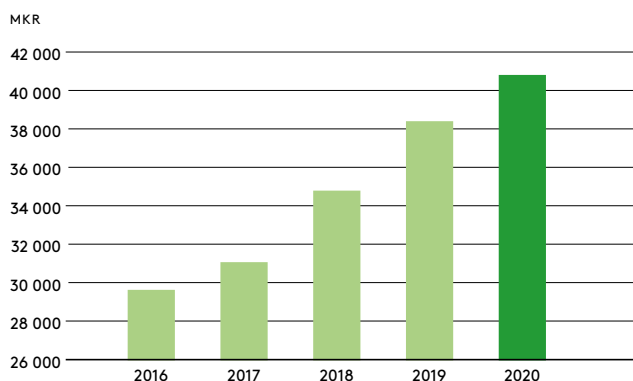
Kungsleden arbetar ständigt med att utveckla fastighetsportföljen. Under 2020 färdigställdes bland annat etapp 2 i projektet Blåstern 14 i Stockholm avseende modernisering av 5 500 kvm kontor som är fullt uthyrda till co-workingaktören Conendum och nybyggnation av cirka 3 300 kvm för Kriminalvården i fastigheten Karlslund 5:2 i Östersund. I början på 2020 invigdes B26, Västerås nya kreativa arena för co-working med plats för 550 personer i egna eller delade kontorsytor.

Totalt har de pågående fastighetsprojekten en beräknad investeringsvolym om 2 900 Mkr, varav 2 100 Mkr är upparbetat per 31 december 2020. Projektrisken begränsas genom att långa hyresavtal med flera hyresgäster redan finns tecknade vilket ger en hög uthyrningsgrad i projekten. Större pågående projekt är bland annat nybyggnation av cirka 7 900 kvm kontor i projektet "Eden by Kungsleden" på Hyllie Boulevard i Malmö och förädling av cirka 46 000 kvm kontor i fastigheterna Stettin 6 och The Rotterdam District i Värtahamnen.

### Förvärv och avyttringar

Under tredje kvartalet utökades klustret Västerås City genom förvärv av fastigheten Mimer 6 som består av ett parkeringshus samt en byggrätt om drygt 40 000 kvm BTA. Under 2020 har fastigheterna Fräsen 1 och Tändstiftet 2 i Täby avyttrats. Tändstiftet 2 frånträdde i januari 2021 och Fräsen 1 beräknas frånträdas under andra kvartalet 2021. Under 2020 slutfördes även en bytesaffär med Göteborgs kommun där Kungsleden sålde del av Järnbrott 168:1 samtidigt som vi friköpte de tre tomträttsupplåtna fastigheterna Högsbo 11:5, Tynnered 1:13 och Rud 52:2.

### FASTIGHETSVRDE



### Kunder

I våra fastigheter spenderar tiotusentals människor sin arbetsdag och kunderna är i centrum för allt Kungsleden gör. Fastigheter med moderna, flexibla lokaler i lättillgängliga lägen passar en bredd av verksamheter. En kundnära, decentraliserad organisation, högt ställda kundlöften, lokal närvaro och fastighetsutveckling i framkant bidrar till den långsiktiga ambitionen att ha branschens mest nöjda kunder. Kungsledens utfall i kundundersökningen NKI uppgick till 73, vilket är i nivå med branschen i stort. Ambitionen är dock högre och fokus på kundens behov är alltid centralt då vi drivs av att stärka deras konkurrenskraft med inspirerande och hållbara arbetsmiljöer och platser. Under året uppgick nettouthyrningen till 22 Mkr (58). Total nyuthyrning uppgick till 156 Mkr (210) där ett flertal större uthyrningar gjorts. I Stockholm har Musikverket tecknat ett 12-årigt hyresavtal om cirka 2 900 kvm. Handelsområdet Gumsbacken i Nyköping blev under året fullt uthyrt efter flera stora nyuthyrningar. I Malmö tecknade Englog ett avtal om 6 400 kvm och kontorsprojektet Eden nådde i början på 2021 en uthyrningsgrad om 85 procent efter Diaverums nytecknade hyresavtal. Under året har flera större uthyrningar gjorts till padelanläggningar om totalt cirka 7 200 kvm både i Umeå och Nyköping. Uppsägningar för avflyttning uppgick under året till 134 Mkr (152).

### Räntebärande skulder

Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 19 029 Mkr (17 889), varav 33 procent avsåg lån från bank och 20 procent var lån från livbolag och hypoteksinstitut mot säkerhet. Upplåning från kapitalmarknaden utan säkerhet stod för 47 procent (43) varav företagscertifikat utgjorde 1 procentenheten. Snitträntan har under året sjunkit från 1,9 procent till 1,8 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,8 år och räntetäckningsgraden den senaste 12-månadersperioden var fortsatt hög om 4,5 gånger.

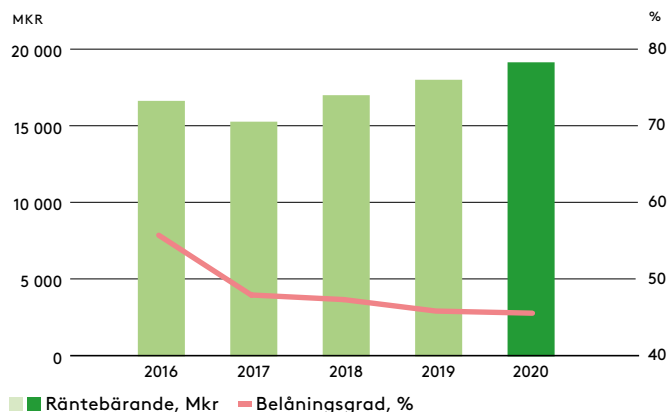
Förändring i swappportföljens marknadsvärde redovisas som orealiserad värdeförändring på finansiella instrument. Avstämning av aktuellt marknadsvärde på ingångna räntederivat sker löpande med motparten och verifieras mot en teoretisk värdering baserad på aktuella marknadsvärden. Värdet på samtliga derivat uppgick till -250 Mkr (-105) Mkr vid årets utgång. För ytterligare information om Kungsledens finansiering, se sidorna 88-91.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt var netto en skuld om 2 910 Mkr (2 488) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter (3 333 Mkr i skuld) och underskottsavdrag (392 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 resultatets nyttjande av skattemässigt underskott samt uppskjuten skatt på värdeförändringar.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH BELÅNINGSGRAD



### Eget kapital

Sedan årsskiftet har det egna kapitalet vuxit från 17 488 Mkr till 18 500 Mkr vilket främst är hänförligt till förvaltningsresultat om 1 257 Mkr och totala orealiserade värdeförändringar om 803 Mkr. Soliditeten var 43,5 procent (40,0) och belåningsgraden uppgick till 45,0 procent (45,8) vid årets utgång. Vid årsstämman 2020 beslutades att ge styrelsen mandat att återköpa aktier till ett värde om 300 Mkr. Syftet med återköpsprogrammet är att optimera bolagets kapitalstruktur och därmed skapa ökat aktieägarvärde. De återköpta aktierna kommer att användas för att finansiera framtida förvärv av fastigheter. Styrelsen beslutade i november 2020 att utnyttja bemyndigandet och har under 2020 återköpt aktier till ett värde av 57 Mkr, vilket motsvarar 0,3 procent av bolagets aktiekapital. Bolaget har inga aktier i eget förvar sedan tidigare. Se ytterligare information om bolagets aktiekapital samt substansvärde i not 17 på sida 108.

### Hållbarhet

Under året har vi lanserat en ny hållbarhetsstrategi baserat på fokusområdena People, Planet och Culture. Som del av den nya strategin har vi lanserat ambitiösa klimatmål och har under 2020 återköpt aktier till ett värde av 57 Mkr, vilket motsvarar 0,3 procent av bolagets aktiekapital. Bolaget har inga aktier i eget förvar sedan tidigare. Se ytterligare information om bolagets aktiekapital samt substansvärde i not 17 på sida 108.

Arbetet med att miljöcertifiera Kungslidens fastigheter fortskrider och totalt är nu 42 procent (28) av fastighetsvärdet miljöcertifierat. Under året har vi initierat ett digitaliseringsprojekt för certifieringar där målet är att automatisera stora delar av certifieringsprocessen samt synliggöra fastigheternas hållbarhetsprestanda.

Arbetet med att minska energianvändningen i Kungslidens fastigheter har gett resultat under året och fastigheternas energiintensitet är nu 112 kWh/kvm (156 kWh/kvm). Vår förbättring i energieffektivisering har uppnåtts, bland annat genom dagligt arbete med optimering av fastigheterna samt installation av 6 solcellsanläggningar.

Under året hölls mångfaldworkshops för alla anställda på Kungsliden. Vi har under året även satsat på samhällsengagemang där vi sponsrar Fryshuset och samarbetar om aktiviteter, exempelvis har vi levererat matlådor till ensamma mammor under pandemin.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Kungsliden valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Den har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen återfinns på sidorna 122-136.

### Medarbetare

Medelantalet anställda under året uppgick till 132 personer (112).

Andelen kvinnor var vid årsskiftet 47 procent (53). 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.

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. En sammanfattande beskrivning av riktlinjerna som antogs på årsstämman 2020 framgår på sidan 70 och de fullständiga riktlinjerna finns att läsa i kallelsen till årsstämman 2020. Kallelsen finns tillgänglig på Kungslidens hemsida. Kungsliden har under 2020 i huvudsak följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman. Ett undantag har identifierats. Det gäller villkoren vid upphörande av anställning. För att säkerställa att Kungsliden behåller ledande befattningshavare och erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor efter införandet av LTI-programmet (se definition nedan) och i en konstant föränderlig värld beslutade styrelsen därför att nyttja möjligheterna till avsteg från riktlinjerna och justera anställningsavtalen för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna antagna 2020 har vd och vvd rätt till avgångsvederlag på sex månadslöner som i normalfallet ska vara avräkningsbart mot annan inkomst av ny tjänst eller nytt uppdrag. Efter justeringar kan ledande befattningshavare komma att få ett icke pensionsgrundande avräkningsfritt avgångsvederlag utbetalt i samband med anställningens upphörande motsvarande fyra till sex månadslöner och vd och vvd sex till tolv månadslöner. Den lägsta nivån på uppsägningstid för ledande befattningshavare höjdes samtidigt från tre till fyra månader för att säkerställa möjlighet till bättre överlämningar. Ersättningsutskottets och styrelsens bedömning är att justeringen av rätt till avgångsvederlag upp till 12 månader i stället för som i riktlinjerna angivet 6 månader är det bästa för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen. Ändringarna säkerställer stabilitet genom att bolaget samtidigt förlängt uppsägningstiden för ledande befattningshavare.

Styrelsen föreslår därför att årsstämman 2021 antar nya riktlinjer för ersättning i syfte att återspegla dessa förändringar. Därutöver föreslås att högsta utfall för den kortsiktiga rörliga kontantersättningen under ett och samma räkenskapsår justeras nedåt till högst 50 procent av årslönen (tidigare högst 75 procent) för vd och vvd, och till 42 procent av årslönen (tidigare högst 50 procent) för övriga ledande befattningshavare. Sänkningen av maxutfallet för den kortsiktiga rörliga kontantersättningen

görs till följd av att årsstämman 2020 antog LTI-programmet. I övrigt är de föreslagna riktlinjerna i allt väsentligen oförändrade från de riktlinjerna som antogs 2020.

Enligt riktlinjerna ska Kungsliden tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Ersättningsformerna ska motivera de ledande befattningshavarna att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska vara marknadsmässiga, enkla och transparenta. Ersättningen till de ledande befattningshavarna ska i normalfallet bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av riktlinjerna – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar motsvarande LTI-programmet.

Årsstämman 2020 antog ett långsiktigt aktiekursrelaterat incitamentsprogram för perioden 2020-2022 ("LTI-programmet") och omfattas därför inte av riktlinjerna. De prestationskrav som används för att bedöma utfallet av LTI-programmet, totalavkastningen som aktieägarna erhåller på Kungslidens aktie, har en tydlig koppling till Kungslidens strategi och långsiktiga målbild och därmed till bolagets långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. LTI-programmet uppställer vidare krav på att hälften av det kontantbelopp som betalas ut till deltagarna ska investeras i Kungslidenaktier.

De fullständiga ersättningsriktlinjerna som föreslås inför årsstämman 2021 för beslut finns att läsa i sin helhet i kallelsen till årsstämman 2021 på Kungslidens hemsida.

### RISKER OCH RISKHANTERING

Kungsliden 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 skatteregulering. Våra risker och vår riskhantering framgår på sidorna 82-86.

### Framtid

Vår bedömning är att vi kommer se en successiv återhämtning i ekonomisk tillväxt under 2021 när vaccinationsprogrammen börjar få effekt och restriktionerna gradvis hävs. Regeringen bedriver en expansiv finanspolitik vilket är möjligt tack vare goda statsfinanser. Samtidigt agerar Riksbanken genom betydande stödköpsprogram i obligationsmarknaden med syfte att stödja den ekonomiska återhämtningen. Räntenivån förväntas fortsatt att vara låg under överskådlig tid. Tillgång till finansiering har trots pandemin varit god under större delen av 2020 särskilt för bolag med en god finansiell ställning så som Kungslidens. Ratinginstitutet Moody's bekräftade under året Kungslidens Investment Grade betyg (Baa3) med stabila utsikter. Vi ser en fortsatt god lokalefterfrågan i våra marknadsområden. Hyrorna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås ligger stabilt på bra nivåer och vår bedömning är att det finns utrymme för ytterligare förbättring av både hyresnivåer och uthyrningsgrad.

Tack vare en stark finansiell ställning finns utrymme att fortsätta utveckla fastighetsbeståndet med flera pågående projekt. I Stockholm pågår ett flertal projekt, bland annat i fastigheterna Rotterdam och Stettin. I Malmö pågår nybyggnation av ett toppmodernt kontorsprojekt som benämns som en Symbiotic Building, Kungslidens eget koncept med fokus på hälsa, service, teknik och natur. I Finnslätten strax utanför Västerås pågår ett moderniseringsprojekt som ska anpassas till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka serviceutbudet på Finnslätten. Kungslidens totala pipeline av kommersiella projektinvesteringar uppskattas till cirka 13 Mdkr. Dessa investeringar kommer att göra våra marknadsområden mer attraktiva och öka lönsamheten i bolaget. För att kunna genomföra beslutat investeringsprogram krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projekt. Som en del av detta utvecklas nya byggrätter med fokus på kommersiella ändamål både inom det befintliga beståndet och genom nya markanvisningar. I dagsläget pågår detaljplaneprocesser i sju fastigheter som tillsammans utgör cirka 81 500 kvm kommersiella byggrätter och cirka 173 000 kvm bostadsbyggrätter. Befintliga kommersiella byggrätter uppskattas till 100 000 kvm.

Därutöver analyserar vi löpande potentiella förvärvsmöjligheter med fokus på kompletteringar till våra befintliga kluster eller förvärv av nya kluster i våra prioriterade marknader.

### Moderföretag

Moderföretag är Kungsliden AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelse drivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till 901 Mkr (210). Det högre resultatet är hänförligt till högre intäkter från dotterföretag. De orealiserade värdeförändringarna på



finansiella instrument uppgår under året till -165 Mkr (-70). Moderbolagets tillgångar uppgick till 21 414 Mkr (18 684). Soliditeten uppgick till 38 procent (42).

### Utdelning och vinstdisposition

#### Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	4 066 826 366
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	930 295 068
<b>Totalt</b>	<b>8 130 668 599</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Utdelning till aktieägarna om 2,80 kr per aktie	609 740 796
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 387 380 638
<b>Totalt</b>	<b>8 130 668 599</b>

### STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

#### Motivering

Styrelsen får härmed avge följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4§ aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsens motivering till att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med bestämmelserna i 17 kap 3§ 2 och 3 styckena aktiebolagslagen (2005:551) är följande:

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att föreslagen utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ 2 och 3 styckena i aktiebolagslagen (2005:551), det vill säga med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen vill därvid framhålla följande:

#### Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens finansiella ställning, historiska och budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläge.

#### Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

##### Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens finansiella ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 2,80 kr per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om cirka 610 Mkr. Föreslagen utdelning utgör 7 procent av bolagets eget kapital och 3 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2020 uppgick till 45,0 procent respektive 4,5 gånger. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,5 gånger innehålls efter den föreslagna vinstutdelningen.

Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster.

#### Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser och hantera eventuella variationer i likviditeten samt andra oväntade händelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av likvida medel och långfristiga kreditfaciliteter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

#### Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

# 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 riskhantering 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 med veckovis 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 hittills haft en begränsad finansiell påverkan till följd av viruspandemin. Riskhanteringen hänförlig till Covid-19 kommer att fortskrida under kommande år beroende på pandemins utveckling.







Kungsleden arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och andra risker som verksamheten möter eller står inför. Nedan figur illustrerar hur koncernens ledningsgrupp arbetar med riskhantering i en strukturerad process.





Utifrån den riskinventering som görs identifierar ledningsgruppen 10 riskområden som är i fokus och dessa klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens, där 1 är lågt och 3 är högt. Sannolikhet multiplicerat med konsekvens ger ett vägt riskvärde, mellan 1 och 9, i enlighet med nedan tabell. I not 2 redovisas en känslighetsanalys avseende hur olika värdeparametrar påverkar fastighetsvärdet, resultatet och kassaflödet, samt belåningsgraden.

Riskområden	Sannolikhet	X	Konsekvens	=	Riskvärde
Värdenedgång på fastigheter	2		3		6
Bristande krishantering samt varumärkesrisk	2		2		4
IT-risk – virus, spam, intrång	2		2		4
Organisatorisk risk	2		2		4
Brist på finansiering	1		3		3
Risk för liv och hälsa	1		3		3
Bristande kundförståelse/affärsmodell/digitalisering	1		2		2
Avflyttning av stora hyresgäster	2		1		2
Tekniskt skick	2		1		2
Felaktiga projektkalkyler	1		1		1

De risker som har identifierats i ovanstående 10 riskområden är markerade med 

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
<b>Omvärldsrelaterade risker</b>		
 <b>Makroekonomisk risk</b>	En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket leder till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning 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
<b>Krishantering</b>	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.
<b>Risker relaterade till fastigheter och projekt</b>		
<b>Hyresintäkter</b>	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 kontraktportfölj med ett stort antal avtal samt en spridd förfallostruktur. Vi strävar efter att upprätthålla en kontraktportfölj 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.
 <b>Bristande kundförståelse</b>	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.
 <b>Avflyttning av stora hyresgäster</b>	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.
<b>Fastighetskostnader</b>	Risken på kostnadssidan hänförs 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 vidaredebiteras 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. Som ett led i detta har vi satt upp mål att minska energianvändningen med 3 procent per år under perioden 2014–2020 i jämförbart bestånd.
 <b>Oförutsägbara händelser i våra fastigheter (risk för liv och hälsa)</b>	Våra fastigheter kan påverkas av oförutsedda händelser i form av snöras, brand, vattenskadorna etc.	Vi arbetar fortlöpande med förebyggande åtgärder som till exempel uppdaterade brandlarm, sprinklersystem, inpasseringssystem etc.
 <b>Bristande tekniskt skick på en fastighet</b>	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.
 <b>Projekt</b>	Projekt är värdeskapande men kan också vara förknippat med risker. Till exempel ökad kreditrisk vid större, skraddarsydda 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 fördröjningar.

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
 <b>Fastighetsvärden</b>	<p>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.</p>	<p>För att hantera risken för negativa värdeförändringar har Kungsleden ett aktivt arbete med riskspridning avseende lokal- och hyresgästskategorier, geografi och kontraktstorlek. Vi har en genomsnittlig kontraktslängd på 5,2 år för de tio största hyresgästerna och 4,0 år för samtliga, 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 värderings erfarenhet. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs kvartalsvis externvärderingar av delar av beståndet. Under 2020 har fastigheter motsvarande värdemässigt 96 procent av beståndet externvärderats. Känslighetsanalys avseende fastighetsvärden och belåningsgrad framgår i not 2.</p>
<b>Hållbarhetsrisker</b>		
<b>Föroreningar, klimatpåverkan och klimatrisker</b>	<p>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.</p>	<p>Kungsleden har kategoriserat samtliga fastigheter efter risken för markföroreningar och vidtar proaktiva åtgärder. I samband med förvärv kartläggs risker för markföroreningar, miljökadligt byggmaterial och klimatrisker. Risker kopplade till ett förändrat klimat hanteras genom grundläggande analys, strategi och proaktiva åtgärder i förebyggande underhåll. För klimatrisker se rapportering enligt TCFD:s rekommendationer sidorna 131-132.</p>
<b>Affärsetik/ Korruption</b>	<p>Risk att oegentligheter begås mot Kungsleden som kan skada vår ekonomi, varumärke och anställdas välbefinnande och förtroende.</p>	<p>Internt styrs Kungsledens arbete av ett stabilt regelverk som består av policier 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.</p>
<b>Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter</b>	<p>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.</p>	<p>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 överträdelse eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler. Ett visseblåsarsystem är tillgängligt via Kungsledens webbplats.</p>
 <b>Organisatorisk risk</b>	<p>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.</p>	<p>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.</p>

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
<b>Finansiella risker</b>		
 <b>Finansiering</b>	<p>Risken att upplåning inte kan erhållas eller endast kan uppnås till ofördelaktiga villkor.</p> <p>Kungsledens affärsmodell bygger på att fastighetstillgångar finansieras med både eget kapital och externa lån för att uppnå en god avkastning på ägarernas kapital. Tillgången till externt kapital är därför en avgörande faktor för att kunna bedriva en framgångsrik fastighetsrörelse.</p>	<p>Styrelsen beslutar om finanspolicy som fastställer riskmandat vilka bland annat avser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kungsleden skall hålla finansieringsrisken på en acceptabel och kontrollerad nivå genom att operera med en belåningsgrad som långsiktigt inte skall överstiga 50 procent</li> <li>• Upplåning från välrenommerade kreditgivare som banker och långgivare i kapitalmarknaden och uppnår därmed en väldiversifierad upplåning</li> <li>• Motverka förfallokoncentration genom att sprida förfallen av ingångna lån och begränsa andelen förfall de närmsta 12 månaderna så att dessa inte överstiger 30 procent av den totala lånevolymen</li> <li>• Motpartsexponeringen begränsas så att en enskild långgivares engagemang inte överstiger 30 procent av den totala lånevolymen</li> </ul> <p>Det publika ratingbetyget Investment Grade (Baa3) är en kvalitetsstämpel som intygar Kungsledens starka finansiella ställning och långsiktiga fokus. Genom att Kungsleden ökat sin upplåning från kapitalmarknaden har beroendet av att erhålla finansiering från bank-systemet mot ställande av fastighetspant minskat.</p>
<b>Ränta</b>	<p>Ränterisk definieras som risken för en negativ resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.</p> <p>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.</p> <p>Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt (swappar) löpande marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunker sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ orealiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning.</p>	<p>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.</p> <p>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 beslutad affärsplan och inom ramen för beslutat ränteriskmandat i finanspolicyn.</p> <p>Alla finansiella instrument som används ska vara likvida och finansfunktionen ska ha god kunskap om instrumentets funktion, risk och prissättning.</p>
 <b>Likviditet</b>	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Kredit</b>	<p>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.</p>	<p>Kreditrisken i finansverksamheten är låg och utgörs främst av motpartsrisiker 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.</p> <p>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.</p>

RISK	BESKRIVNING	HANTERING
<b>IT-risker</b>		
 <b>Virusangrepp</b>	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.
<b>Driftstörning</b>	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.
 <b>Dataintrång</b>	Risk att angripare tar sig in och kommer åt företagsinformation.	Kungsleden genomför regelbundna penetrations-tester via vår externa driftspartner. Vi använder också tvåfaktorsautentisering för att minimera risken för dataintrång.
<b>Bedrägeri</b>	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.
<b>Skatterisker</b>		
<b>Förändringar i skatteregelverk</b>	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.



# Finansiering

Vi bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en förutsättning för att kunna bedriva en framgångsrik fastighetsrörelse. Kungslédens finansiella strategi syftar till att upprätthålla en uthålligt god finansiell ställning med en låg belåningsgrad och en god likviditetsberedskap. Under året har vi varit fortsatt aktiva i kapitalmarknaden och lånat sammanlagt 2,6 Mdkr, merparten gröna obligationer på längre löptider och till konkurrenskraftiga villkor. Därmed har vi ytterligare förbättrat vår redan goda likviditetsberedskap.

Med syfte att säkerställa lämplig risknivå för den valda affärsstrategin beslutar styrelsen en finanspolicy som innehåller riktlinjer och restriktioner för hur finansverksamheten ska bedrivas. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis.

Den finansiella strategin syftar till att:

- säkerställa den kort- och långfristiga kapitalförsörjningen
- sträva efter att uppnå och bibehålla en långsiktig och stabil kapitalstruktur
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna ramar för riskexponering

## KAPITALSTRUKTUR

Kungsléden har som riktlinje att soliditeten ska vara minst 35 procent över tid och att belåningsgraden inte ska överstiga 50 procent. Sedan årsskiftet har det egna kapitalet vuxit från 17 488 Mkr till 18 500 Mkr vilket främst är hänförligt till förvaltningsresultat om 1 257 Mkr och totala orealiserade värdeförändringar om 803 Mkr. Soliditeten var 43,5 procent (44) och belåningsgraden uppgick till 45,0 procent (45,8) vid årets utgång.

## PUBLIK RATING

Kungsléden har en Investment Grade rating motsvarande betyget Baa3 med stabila utsikter från Moody's. Ratingen bekräftades av Moody's i

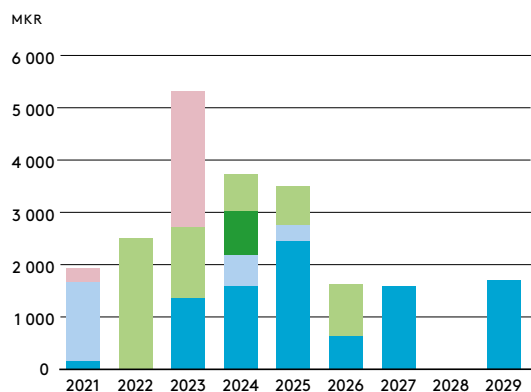
juni 2020. I denna Credit Opinion framhävs Kungslédens väldiversifierade fastighetsportfölj med fokus på främst kontor i Sveriges tillväxtmarknader och en fortsatt förbättrad belåningsgrad, god likviditetsberedskap med låg andel kortfristiga låneförfall, en stark räntetäckningsgrad och en minskad andel säkerställd upplåning. Moody's senaste publikation avseende Kungsléden finns att ladda ner på <https://www.kungsléden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/>.

Ett Investment Grade betyg från Moody's bedöms ge bättre förutsättningar att långsiktigt bredda investerarbaser, åtnjuta ännu mer fördelaktiga finansieringsvillkor och säkra finansiering på långa löptider vilket reducerar refinansieringsrisken.

## LÅNEPORTFÖLJEN OCH LIKVIDITETSSTÄLLNING

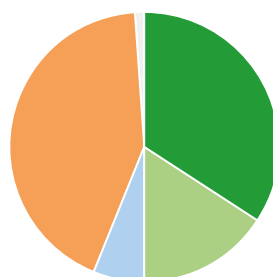
Kungsléden har en väldiversifierad upplåning och en spridd förfallostruktur i de räntebärande skulderna vilket begränsar refinansieringsrisken. Vår låneportfölj består av lån från banker, livbolag, hypotekslån mot säkerheter, icke säkerställda obligationslån och företagscertifikat. En stark finansiell ställning och ett publikt Investment Grade betyg har möjliggjort ökad upplåning från kapitalmarknaden genom emissioner av obligationer utan säkerhet. Andelen kapitalmarknadsfinansiering har under året fortsatt att öka från 43 procent till 47 procent.

## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER



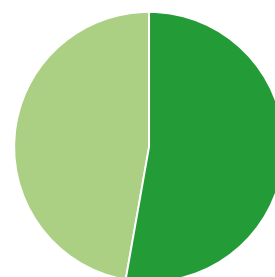
- Banklån och övrig upplåning
- Obligationer
- Gröna banklån
- Gröna obligationer
- Ej utnyttjade krediter

## LÅNEPORTFÖLJ PER 31 DECEMBER 2020



- Banklån, 33%
- Hypotekslån, 15%
- Livbolagslån, 6%
- Obligationenslån, 46%
- Företagscertifikat, 1%

## SÄKERSTÄLLDA OCH ICKE SÄKERSTÄLLDA SKULDER PER 31 DECEMBER 2020



- Säkerställt, 53%
- Ikke säkerställt, 47%



Som säkerhet för lån från bank, livbolag och hypoteksinstitut ställs pant i fastigheter direkt eller via internlån, aktiepant och moderbolagsgaranti. Därutöver innehåller vissa låneavtal åtaganden och vissa begränsningar bland annat avseende förändring i ägarstruktur, räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla åtaganden var med god marginal uppfyllda per 31 december 2020.

Låneportföljen uppgick vid årets utgång till 19 029 Mkr (17 889), varav 33 procent avsåg lån från bank och 20 procent var lån från livbolag och hypoteksinstitut mot säkerhet. Upplåning från kapitalmarknaden utan säkerhet stod för 47 procent (43) varav företagscertifikat utgjorde 1 procentenheter. Direktutlåning från livbolag och lån via hypoteksinstitut bidrar till att bredda lånefinansieringen, sprida motpartsexponering och väsentligt förlänga den genomsnittliga löptiden för de räntebärande skulderna till konkurrenskraftiga villkor.

Kungsleden eftersträvar även att ha en låg andel kortfristig upplåning och att vid varje tidpunkt ha en beredskap att hantera utbetalningar inklusive låneomsättningar för de kommande 12-18 månaderna.

Totalt finns outnyttjad kreditfacilitet i svenska banker om 3 386 Mkr, inklusive checkkredit om 250 Mkr, kassabehållning om 685 Mkr och efter avdrag för utestående certifikat. Faciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.

### UPPLÅNING UNDER ÅRET

Trots ett år präglad av en global pandemi har Kungsleden haft en hög emissionsaktivitet under året. Sammantaget har Kungsleden emitterat 2 600 Mkr under sitt MTN-program och därmed ytterligare förbättrat den redan goda likviditetsberedskapen. Merparten av emissionerna har varit på löptider om 5 och 6 år. Totalt har återköp under året gjorts vid olika tidpunkter av kortfristiga obligationer med förfall under 2021 till ett sammanlagt nominellt belopp om 880 Mkr. Intresset för emissionerna har varit stort och prissättningen har varit fördelaktig även på längre löptider.

Efter periodens utgång har ytterligare en grön obligation emitterats på en 6-årig löptid med ett nominellt belopp om 300 Mkr. Samtidigt återköptes kortfristiga obligationer med förfall per september och oktober 2021 samt per mars 2022 till ett sammanlagt nominellt belopp om 187 Mkr. Med beaktande av den senaste emissionen har Kungsleden 8 833 Mkr i utestående obligationer inom MTN-programmets ram om 12 000 Mkr.

Med beaktande av de senaste återköpen förfaller obligationslån under 2021 till ett sammanlagt nominellt belopp om 1 413 Mkr. Samtidigt har vi kassa och tillgängliga kreditfaciliteter för att kunna hantera samtliga återstående låneförfall under hela 2021 och större delen av förfallen under 2022.

### GRÖNA OBLIGATIONER

Av de obligationsemissioner som emitterats under året har totalt 2 300 Mkr varit gröna obligationer. Med beaktande av den senaste emissionen efter årets utgång uppgår nu andelen grön finansiering till 40 procent av den totala låneportföljen. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt

ska finansieras med grön upplåning. Totalt har Kungsleden utestående gröna obligationer om 6 820 Mkr. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i det gröna ramverket. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas. Likviden från Kungsledens gröna obligationer som emitterats fram till 31 december 2020 kommer att användas till följande kategorier av miljöprojekt:

- Finansiering av certifierade fastigheter
- Förnybar energi

En fastighet som finansieras med likvid enligt det gröna ramverket ska inom certifieringsstandarden LEED eller BREEAM minst uppnå nivån Gold respektive Very Good samt att minst 70 procent av tillgängliga poäng ska vara uppnådda inom kategorin Energi. Alternativt inom certifieringsstandardens Miljöbyggnad minst uppnå nivån Silver eller EU Green Building.

Kungsledens gröna ramverk finns tillgänglig på [kungsleden.se/investorare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/](https://kungsleden.se/investorare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/). Där återfinns även brev till investerare i Kungsledens gröna obligationer med åiterrapportering och redogörelse av hur medel från gröna obligationer använts.

Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Green Bond List, ett marknadssegment för gröna obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

Kungsleden har påbörjat arbetet med att uppdatera det gröna ramverket med syfte att anpassa ramverket till Kungsledens nya målsättningar för hållbarhetsarbetet.

### GRÖNT BANKLÅN

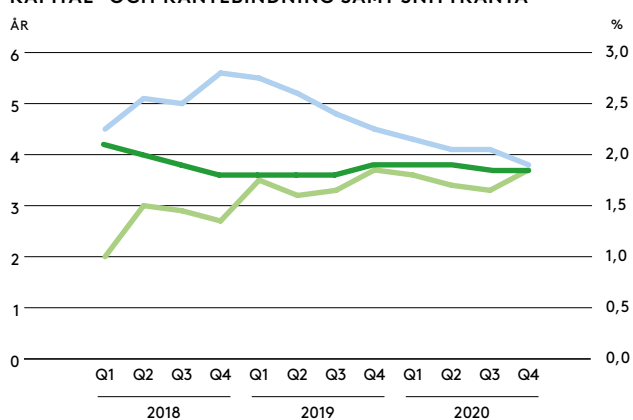
Kungsleden har även upptagit ett grönt banklån om 900 Mkr som säkerställs med direkt pant i den LEED Gold certifierade fastigheten Färöarna 3.

Intresset från investerare att placera i gröna obligationer är fortsatt stort och att emittera gröna obligationer är ett naturligt steg i Kungsledens hållbarhetsarbete (läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 122-156). Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning.

### KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

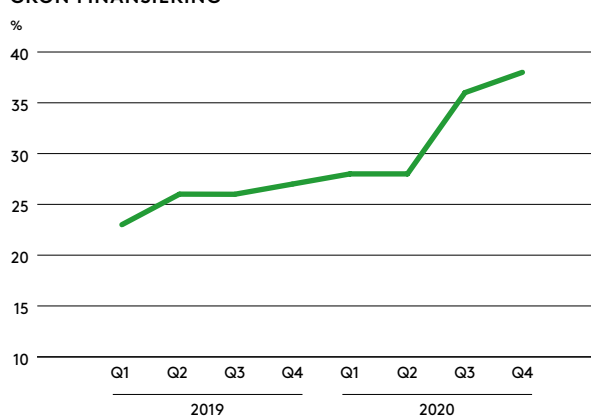
Finansnettot är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i den underliggande marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välavvägd kapital- och räntebindning med syfte att långsiktigt uppnå ett stabilt och kostnadseffektivt finansnetto. Den genomsnittliga finansieringskostnaden har under de senaste åren reducerats genom omförhandling av lån till bättre villkor och omstrukturering av räntebindningen. Snitträntan har under året sjunkit från 1,9 procent till 1,8 procent främst till följd av att Stibor 3-månader har sjunkit under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,8 år. Andelen kortfristig upplåning har under året minskat ytterligare genom återköp av obligationer med förfall under 2021. Utestående volym i certifikatmarknaden har också reducerats och uppgår vid periodens utgång till 150 Mkr vilka fullt ut täcks av outnyttjade kreditlöften från bank.

### KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING SAMT SNITTRÄNTA



— Kapitalbindningstid, år  
— Räntebindningstid, år  
— Snittränta, %

### GRÖN FINANSIERING



På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens förda penningpolitik medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultat och kassaflöde. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad. Räntebindningen i merparten av lånen är kortfristig (rörlig), och Kungsleden hanterar ränterisk på en koncernövergripande nivå. Önskad nivå av skydd mot stigande räntor uppnås primärt genom användning av derivatinstrument i form av ränteswappar. Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för koncernens finanspolicy.

Under året har vi dragit nytta av att räntor på längre löptider har sjunkit och förlängt så kallade forwardstartande swappar till ett nominellt belopp om 3 000 Mkr med tidigare start per januari 2021 och förfall per januari 2028 till ny start per januari 2022 och nytt förfall per januari 2029. I slutet av 2020 upptogs ny räntebindning med ett nominellt belopp om 1 000 Mkr på 8-års löptid och ett nominellt belopp om 1 Mdkr på 5 års löptid. Samtidigt löstes korta swappar med förfall under 2022 till ett sammanlagt nominellt belopp om 2 000 Mkr. Sammantaget bidrog detta till att förlänga den genomsnittliga räntebindningen som uppgår till 3,7 år vid årets utgång samtidigt som den löpande räntekostnaden för det kommande året minskar något. Förlängningarna bidrar till att säkra finansnettot mot stigande marknadsränta på längre sikt och motverkar ökad löpande räntekostnad under det kommande året. Räntetäckningsgraden den senaste 12-månaders perioden var fortsatt hög om 4,5 gånger.

### KÄNSLIGHETSANALYS

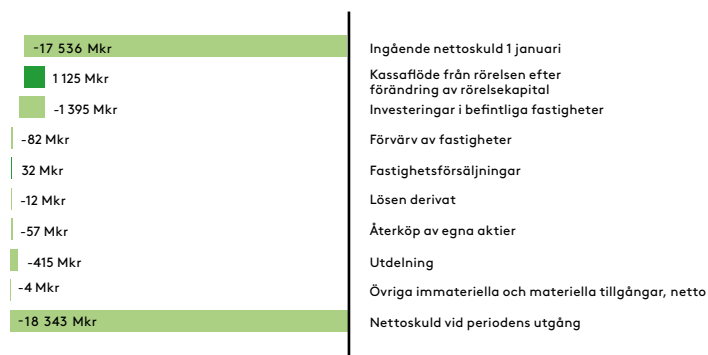
Vi utvärderar löpande räntekänsligheten i vår upplåning genom stress-tester. Resultatet av dessa visar att Kungsleden har en god motståndskraft mot högre underliggande ränta. Även i ett högräntescenario där räntan på alla löptider momentant skulle stiga med 100 räntepunkter utöver den ränta som är prissatt av marknaden skulle räntetäckningsgraden för de kommande 12 månaderna överstiga 3 gånger de finansiella kostnaderna. Enligt finanspolicy ska räntetäckningsgraden vara minst 2,5 gånger.

Vid årsskiftet uppgick swapportföljens nominella belopp till 9 100 Mkr varav 2 000 Mkr avser forwardstartande swappar med start 2022 och förfall 2026 och 3 000 Mkr avser forwardstartande swappar med start 2022 och förfall 2029. Därutöver har lån upptagits med en fast räntebas om sammanlagt 2 230 Mkr. Andelen av låneportföljen som har en längre räntebindning uppgår till cirka 65 procent om forwardstartande swappar inkluderas.

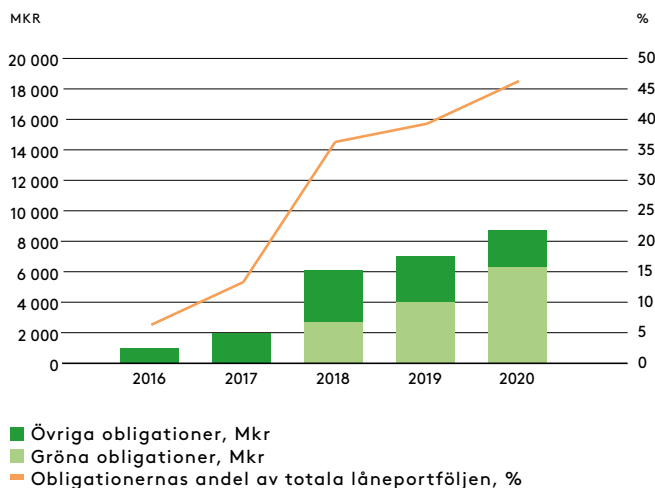
### VÄRDERING AV RÄNTEDERIVAT

Förändring i swapportföljens marknadsvärde redovisas som orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument i enlighet med IFRS 9. Orealiserade värdeförändringar påverkar årets resultat men inte kassaflöde eller förvaltningsresultat. Avstämning av aktuellt marknadsvärde på ingångna räntederivat sker löpande med motparten och verifieras mot en teoretisk värdering baserad på aktuella marknadsräntor. Värdet på samtliga derivat uppgick till -250 Mkr (-105) vid årets utgång. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta i förhållande till avtalad ränta i swappen samt den återstående löptiden. Skulle räntor på längre löptid förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Swappens marknadsvärde beräknas genom att nuvärdesberäkning görs av framtida ränteflöden i swappen enligt aktuell marknadsränta. Swappens värde är dock alltid noll vid förfalltidpunkten. Värdet förändringen på finansiella instrument uppgick till -157 Mkr (-75) under året som en konsekvens av att räntor på längre löptider sjunkit.

### FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING 2020



### UTESTÅENDE OBLIGATIONER



## Utestående icke säkerställda obligationer

Isin-kod	Belopp, Mkr	Startdatum	Slutdatum	Fast/rörlig ränta	Ränta	Grön obligation
SE0010769802	125	2018-01-18	2021-01-18	Rörlig	Stibor + 1,8 %	-
SE0010599357	370	2018-09-28	2021-09-28	Rörlig	Stibor + 1,25%	-
SE0010442707	850	2017-10-11	2021-10-11	Rörlig	Stibor + 1,8%	-
SE0010442715	175	2017-10-11	2021-10-11	Fast	2,060%	-
SE0010599118	1 250	2018-03-21	2022-03-21	Fast	2,375%	Ja
SE0010599100	1 250	2018-03-21	2022-03-21	Rörlig	Stibor + 2,05%	Ja
SE0011869692	900	2019-03-07	2023-03-07	Rörlig	Stibor + 1,8%	Ja
SE0010832873	450	2018-06-13	2023-06-13	Rörlig	Stibor + 1,8%	Ja
SE0012676468	300	2019-08-22	2024-08-22	Rörlig	Stibor + 1,5%	-
SE0012676500	300	2019-09-17	2024-09-17	Rörlig	Stibor + 1,25%	-
SE0013103801	200	2019-12-06	2024-12-06	Rörlig	Stibor + 1,2%	Ja
SE0013103793	500	2019-12-06	2024-12-06	Fast	1,510%	Ja
SE0012676856	300	2020-06-18	2025-06-18	Rörlig	Stibor + 1,95%	-
SE0013359791	750	2020-08-27	2025-08-27	Rörlig	Stibor + 1,67%	Ja
SE0012194009	300	2020-01-23	2026-01-23	Fast	1,748%	Ja
SE0013882610	550	2020-09-25	2026-09-25	Fast	1,593%	Ja
SE0013882602	150	2020-09-25	2026-09-25	Rörlig	Stibor + 1,5%	Ja
<b>Summa</b>	<b>8 720</b>					

## Flerårsöversikt

Resultaträkningar, Mkr	2020	2019	2018	2017	Omräknad <sup>3</sup> 2016
Intäkter	2 530	2 423	2 385	2 323	2 430
Fastighetskostnader	-787	-773	-800	-785	-827
<b>Driftnetto</b>	<b>1 743</b>	<b>1 650</b>	<b>1 586</b>	<b>1 538</b>	<b>1 602</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-102	-109	-95	-120	-112
Finansnetto	-384	-356	-366	-433	-500
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 257</b>	<b>1 185</b>	<b>1 124</b>	<b>985</b>	<b>990</b>
Värdeförändringar fastigheter	960	1 756	1 603	1 411	1 691
Värdeförändringar derivat	-157	-75	-73	85	-321
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 060</b>	<b>2 867</b>	<b>2 653</b>	<b>2 481</b>	<b>2 360</b>
Skatt	-424	-622	-598	-575	-492
<b>Årets resultat</b>	<b>1 636</b>	<b>2 245</b>	<b>2 055</b>	<b>1 906</b>	<b>1 869</b>

Rapporter över finansiell ställning, Mkr	2020	2019	2018	2017	Omräknad <sup>3</sup> 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter	40 718	38 310	34 697	30 974	29 533
Övriga anläggningstillgångar	846	830	20	28	32
Övriga kortfristiga fordringar	281	237	201	231	231
Derivat	8	-	4	-	-
Kassa och bank	685	353	471	313	57
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>42 538</b>	<b>39 730</b>	<b>35 394</b>	<b>31 546</b>	<b>29 854</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	18 500	17 488	15 767	14 192	11 123
Räntebärande skulder	19 029	17 889	16 882	15 153	16 511
Derivat	258	105	34	171	653
Ej räntebärande skulder	4 751	4 248	2 711	2 029	1 567
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>42 538</b>	<b>39 730</b>	<b>35 394</b>	<b>31 546</b>	<b>29 854</b>

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	Omräknad <sup>3</sup> 2016
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Direktavkastning, %	4,4	4,5	4,8	5,1	5,6
Uthyrningsgrad, % <sup>4</sup>	90,7	91,5	91,5	90,5	90,6
Överskottsgrad, %	69,7	68,2	66,7	66,3	66,2
<b>FINANSIELLA</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	4,1	4,4	4,6	5,2
Avkastning på eget kapital, %	9,1	13,6	13,7	15,1	18,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,6	4,1	3,3	3,0
Soliditet, %	43,5	44,0	44,5	45,0	37,3
Belåningsgrad, %	45,0	45,8	47,3	47,9	55,7
<b>DATA PER AKTIE</b>					
Utdelning (betald), kr	1,90	2,35	2,20	2,00	2,00
Förvaltningsresultat, kr <sup>2</sup>	5,76	5,43	5,15	4,66	5,31
Årets resultat, kr <sup>2</sup>	7,50	10,28	9,41	9,03	10,01
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr <sup>2</sup>	5,53	5,37	4,84	4,45	5,05
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	99,50	91,94	81,01	71,87	69,32
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	97,13	90,10	79,66	70,65	65,73

1. Hela årets resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Omräkning har skett med en justeringsfaktor om 2,55 procent avseende fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes under första kvartalet 2017.

3. Jämförelsetalen har justerats med hänsyn till ändrad princip för redovisning av erhållna avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv.

4. Definitionen av uthyrningsgrad har justerats för åren 2019, 2018 och 2017. Jämförelsetalet för året 2016 har ej omräknats.

Generell definitionslista finns på sidan 150-151.

## Resultaträkning – koncernen

Mkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	5	2 501	2 418
Övriga intäkter		29	5
Fastighetskostnader	8	-787	-773
<b>Driftnetto</b>		<b>1 743</b>	<b>1 650</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	6, 7, 8	<b>-102</b>	<b>-109</b>
<b>Finansnetto</b>			
Finansiella intäkter och kostnader	9	-355	-325
Tomträttsavgälder	9, 14	-29	-31
		<b>-384</b>	<b>-356</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>1 257</b>	<b>1 185</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Fastigheter <sup>1</sup>	13	960	1 756
Räntederivat	9	-157	-75
		<b>803</b>	<b>1 682</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 060</b>	<b>2 867</b>
<b>Skatt</b>			
Aktuell skatt	10	0	0
Uppskjuten skatt	10	-424	-622
		<b>-424</b>	<b>-622</b>
<b>Årets resultat<sup>2</sup></b>		<b>1 636</b>	<b>2 245</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning</b>	11	<b>7,50</b>	<b>10,28</b>

## Rapport över totalresultat – koncernen

Mkr	2020	2019
Årets resultat	1 636	2 245
Övrigt totalresultat		
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländska verksamheter	0	0
<b>Årets totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>1 636</b>	<b>2 245</b>

- Värdeförändring fastigheter består av orealiserade värdeförändringar om 948 Mkr (1 762) och resultat från fastighetsförsäljningar om 11 Mkr (-5).
- Hela årets totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# Rapport över finansiell ställning – koncernen

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	12	12	12
Förvaltningsfastigheter	13	40 718	38 310
Tillgångar med nyttjanderätt	14	828	812
Inventarier	15	3	4
Andra långfristiga fordringar	16, 22	2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 564</b>	<b>39 140</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	22	14	22
Övriga fordringar	22	18	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	249	181
Derivat	18, 22	8	-
Kassa och bank		685	353
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>974</b>	<b>590</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 538</b>	<b>39 730</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		91	91
Övrigt tillskjutet kapital		4 506	4 506
Andra reserver		4	4
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		13 899	12 887
<b>Summa eget kapital</b>	17	<b>18 500</b>	<b>17 488</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 21, 22	9 013	9 094
Övriga räntebärande skulder	18, 21, 22	8 346	8 146
Skulder avseende nyttjanderätt	14	819	804
Derivat	18, 22	258	105
Uppskjuten skatteskuld	10	2 910	2 488
Avsättningar	19	9	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 355</b>	<b>20 640</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 22	-	-
Övriga räntebärande skulder	18, 22	1 670	650
Skulder avseende nyttjanderätt	14	9	8
Leverantörsskulder	22	189	302
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	20, 22	249	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	566	470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	21	<b>2 684</b>	<b>1 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 538</b>	<b>39 730</b>

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

## Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differens	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	91	4 506	4	11 166	15 767
Årets totalresultat	-	-	-	2 245	2 245
Utdelning	-	-	-	-524	-524
Utgående eget kapital 2019-12-31	91	4 506	4	12 887	17 488
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

## Rapport över kassaflöden – koncernen

Mkr	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEN</b>			
Förvaltningsresultat		1 257	1 185
Justeringar som inte ingår i kassaflödet		17	3
Betald skatt		0	-3
<b>Kassaflöden från rörelsen</b>	<b>24</b>	<b>1 274</b>	<b>1 186</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar		-58	-38
Rörelseskulder		-91	110
		<b>-148</b>	<b>72</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring i rörelsekapital</b>		<b>1 125</b>	<b>1 257</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 395	-1 509
Tillgångsförvärv av fastigheter		-82	-1 080
Försäljning av fastigheter		32	724
Förvärv av inventarier		-2	-1
Förvärv av immateriella tillgångar		-2	-4
Investeringar i övriga finansiella tillgångar		-12	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>24</b>	<b>-1 460</b>	<b>-1 870</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		3 000	7 609
Amortering av lån		-1 860	-6 602
Utdelning		-415	-513
Återköp av egna aktier		-57	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>24</b>	<b>667</b>	<b>495</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
		<b>332</b>	<b>-118</b>
Likvida medel vid årets början		353	471
Kursdifferens i likvida medel		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>24</b>	<b>685</b>	<b>353</b>

# NOTER – KONCERNEN

## NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

### ALLMÄNN UPPLYSNING

Kungsleden AB (publ) org. nr. 556545-1217, är moderbolag i Kungsleden-koncernen. Kungsleden AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Warfvinges väg 31, Box 704 14, 107 25 Stockholm. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Kungsleden AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2020 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 23 mars 2021 och förläggs till årsstämman den 22 april 2021 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### TILLÄMPAD NORMGIVNING OCH LAGSTIFTNING

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

### ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER 2020

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2019 med undantag för nedanstående ändring.

### IAS 20 - REDOVISNING AV STATLIGA BIDRAG OCH UPPLYSNINGAR OM STATLIGA STÖD

I samband med Covid-19 pandemin har Kungsleden tillämpat IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysning om statliga stöd för första gången. Lämnade hyresrabatter hänförliga till pandemin periodiseras likt andra rabatter över respektive hyresavtals längd. Tillämpningen avser framförallt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror. Detta stöd utbetalas av staten i form av statliga bidrag och därmed bedöms stöden möta kriterierna för IAS 20. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och att de med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöd avseende hyresrabatter redovisas inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen i samma period som hyresintäkten. Tillämpningen har ej påverkat koncernen i någon väsentlig omfattning.

### IFRS 3 - RÖRELSEFÖRVÄRV

IASB har infört ändringar i IFRS 3 avseende definitionen av ett rörelseförvärv. Ett förvärvs klassificering, som antingen tillgångsförvärv eller rörelseförvärv, ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Redovisningen påverkas bland annat av goodwill, vilken inte redovisas vid ett tillgångsförvärv, samt transaktionsutgifter som kostnadsförs i ett rörelseförvärv. Kungsledens redovisning påverkas ej i väsentlig omfattning av ändringen i IFRS 3 då Kungsledens förvärv avser fastighetsförvärv, som klassificeras som tillgångsförvärv. Ändringen av IFRS 3 har således inte medfört någon påverkan på Kungsledens resultat- och balansräkning.

### 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 anskaff-

ningsvärden, 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 eventalförpliktelser 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 var och en av de utländska dotterföretagen 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	
	2020	2019	2020-12-31	2019-12-31
SEK				
EUR	10,49	10,59	10,04	10,43



## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

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

## FÖRVARV 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.

## TILLGÅNGSFÖRVARV

Det är vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Fastigheter köps genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skatte fördelar 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 realiserad 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 istället 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 skattekuld redovisad som överstigit avdraget i affären, alternativt uppkommer en skattekostnad om avdraget är högre än den bokförda skattekulden.

## RÖRELSEFÖRVARV

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 istället ett förvärv av ytterligare andelar i ett bolag som sedan tidigare konsolideras, redovisas skillnaden mellan köpeskilling och nettovärdet 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 innebär att bestämmande inflytande förloras redovisas ett resultat och en omvärdering av kvarvarande innehav över resultaträkningen. Antal rörelseförvärv är vanligtvis få. Under året har inga rörelseförvärv skett.

## RÖRELSESEGMENTS RAPPORT

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. Se not 4 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av 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 förpliktigt, 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 leasetaagare 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. Nuvärdet beräknas utifrån en diskonteringsränta om 3,25 procent. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell post i anslutning till finansnettot. För leasingavtal utöver tomträttsavtal beräknas nuvärdet genom att använda bolagets marginella låneränta som för 2020 uppgår till 1,8 procent (1,9). I resultaträkningen delas leasingskostnaden 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 realiserade 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 kommer sänkas 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 avsättning 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 värderingsmetoder 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 eventuell

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.

#### 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 realiserats, 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 framtidsbaserad 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 objektivet, 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.

#### NEDSKRIVNINGAR - ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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 tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

#### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse 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.

## 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 82-86. 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, produktionsstakten 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 hyresgästskategorier. Hyreskontraktportföljen är förhållandevis långfristig med en genomsnittlig återstående avtalslängd för hela portföljen på 4,0 år (4,0). Då avtalslängden är relativt lång har en förändring av marknads-hyrorna 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 inflations-takten i oktober månad föregående år. Indexklausulerna innehåller minimi-uppräkning, vilket på kort sikt ger ett visst skydd mot deflation. Hyresintäkterna påverkas av eventuella betalningssvårigheter hos hyresgästerna. 2020 års hyresförluster uppgick till -7 Mkr (-3). Risken för hyresförluster och vakanser påverkas av hyresgäststrukturen. Att ha stora kommersiella hyresgäster kan innebära lägre kreditrisk men kan också ge upphov till koncentrationsrisker. Kungsledens tio största hyresgäster stod för 21 procent av hyresvärdet avseende vid periodens utgång ägda fastigheter. I flera fall har de största hyresgästerna flera olika verksamheter samt dotterbolag på flera orter, vilket minskar risken.

	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
<b>Största hyresgästerna</b>		
ABB	211	3,7
Försäkringskassan	53	4,1
Biz Apartments	42	9,6
Västerås kommun	41	4,8
Hitachi ABB Power Grids Sweden	39	3,8
Blique	31	20,0
ICA	30	2,2
Northvolt	28	3,8
Stockholms kommun	27	3,5
AFRY	26	4,0
<b>10 största hyresgästerna</b>	<b>528</b>	<b>5,2</b>

#### 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 fastighetsvärde och belåningsgrad	Antagande	Värde-påverkan, Mkr	Påverkan belåningsgrad
Driftnetto	+/- 1%	+/-348	-/+0,4%
Avkastningskrav	+/- 0,1%-enhet	-667/+697	+/-0,8%

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde	Antagande	Påverkan förvaltningsresultat, Mkr
Hysesintäkter	+/- 1%	+/-25
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+8
Låneportföljens snittränta	+/- 1%-enhet	-/+ 19
Kort marknadsränta (3-mån Stibor)	+/- 1%-enhet	-113/+69

## 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. Finanspolicyen 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 86.

### 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.

## 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 istället 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 pris-sättningen 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 +/- 10 procent.

#### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats. Värderingarna 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. Avstämning sker även mot externa värderingar.

### 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 tiden, vilket gör att tillämpningar kan ändras efter transaktionens 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 deklarerars. 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.

## NOT 4. RÖRELSESEGMENT

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

2019 Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastighe- ter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	852	279	287	536	355	113	-	2 423
Fastighetskostnader	-244	-78	-83	-193	-124	-51	-	-773
<b>Driftnetto</b>	<b>608</b>	<b>202</b>	<b>204</b>	<b>343</b>	<b>231</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>1 650</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-109	-109
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-356	-356
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>608</b>	<b>202</b>	<b>204</b>	<b>343</b>	<b>231</b>	<b>62</b>	<b>-465</b>	<b>1 185</b>
<b>Värdeförändringar</b>								
Fastigheter	662	184	103	622	90	101	-5	1 756
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-75	-75
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 270</b>	<b>386</b>	<b>307</b>	<b>965</b>	<b>321</b>	<b>164</b>	<b>-545</b>	<b>2 867</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-622	-622
<b>Årets resultat</b>	<b>1 270</b>	<b>386</b>	<b>307</b>	<b>965</b>	<b>321</b>	<b>164</b>	<b>-1 167</b>	<b>2 245</b>
<b>FINANSIELL STÄLLNING</b>								
Fastigheter	15 385	4 056	4 247	6 736	4 438	3 448	-	38 310
Övriga tillgångar <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	1 420	1 420
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 385</b>	<b>4 056</b>	<b>4 247</b>	<b>6 736</b>	<b>4 438</b>	<b>3 448</b>	<b>1 420</b>	<b>39 730</b>
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	17 889	17 889
Eget kapital, avsättningar och övriga skulder <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	21 841	21 841
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39 730</b>	<b>39 730</b>
<b>ÖVRIGA UPPLYSNINGAR</b>								
Investeringar i fastigheter	341	84	46	419	289	330	-	1 509
Ej kassaflödespåverkande i resultaträkningen <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	1 682	1 682

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 tillträdna fastigheter.

Kungsledens rörelsesegment är precis som 2019 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 sam-

mantagna 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 hänförliga 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. 2020 uppgick hyresintäkterna från ABB till 211 Mkr (216) vilket motsvarar 9 procent (9) av totala hyresintäkterna. Vilande verksamheter utan resultat finns i Tyskland.

## 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 hyreskontrakt, exklusive parkeringsplatser, garage och bostäder, vilka per 31 december 2020 uppgick till 2 290 stycken (2 293).

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 fastighets-skatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasegivare, hyresintäkter, Mkr	2020	2019
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 246	2 161
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	4 750	4 847
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 293	2 044
<b>Summa</b>	<b>9 289</b>	<b>9 051</b>

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 112 Mkr (107) redovisas som kostnad i driftnettot.

Mkr	2020	2019
Personalkostnader	-43	-48
Avskrivningar	-15	-13
Övriga rörelsekostnader	-44	-48
<b>Summa</b>	<b>-102</b>	<b>-109</b>

### 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	2020	2019
Revisionsuppdrag, EY	3	3
Revisionsuppdrag, Frejs	1	1
Andra uppdrag, EY	0	0
Andra uppdrag, Frejs	-	-
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda under 2020 uppgick till 132 personer (112). Fördelningen på länder och kön framgår nedan.

Medelantalet anställda	2020	Andel kvinnor,	2019	Andel kvinnor,
		%		%
Sverige	132	47	112	53
<b>Koncernen</b>	<b>132</b>	<b>47</b>	<b>112</b>	<b>53</b>

### KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

Styrelsen för Kungsleden AB bestod per balansdagen av sju ledamöter (sex) varav tre kvinnor (fyra). Företagsledningen bestod av tio personer (nio) varav sju kvinnor (sex).

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, Tkr	2020		2019	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Styrelse, vd och vvd (varav pensionskostnader)	12 373	4 979 (2 148)	10 928	5 033 (1 675)
Axelsson, Charlotte	450	46	545	67
Berglund, Ingalill	233	73	287	90
Bjuggren, Jonas	217	68	260	82
Hjorth, Liselotte <sup>1</sup>	–	–	87	27
Nilsson, Christer	217	68	173	54
Nilsson, Ulf <sup>2</sup>	87	27	273	86
Olavi, Jonas <sup>3</sup>	130	41	–	–
Wirdenius, Fredrik <sup>3</sup>	130	41	–	–
Wikström, Charlotta	217	68	260	82
Pehrsson, Biljana (vd)	6 670	2 945	5 913	2 463
Sarby Westman, Ylva (vvd)	4 023	1 494	3 012	1 252
Andra ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	11 704	6 787 (3 899)	11 746	7 330 (4 244)
<b>Summa ledande befattningshavare</b>	<b>24 077</b>	<b>15 557 (6 047)</b>	<b>22 556</b>	<b>13 275 (5 919)</b>
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	75 562	33 825 (11 365)	63 234	30 419 (11 631)
<b>Summa ersättningar (varav pensionskostnader)</b>	<b>99 639</b>	<b>49 382 (17 412)</b>	<b>85 790</b>	<b>43 694 (17 550)</b>

1. Avser perioden 1 januari–26 april 2019.

2. Avser perioden 1 januari–23 april 2020.

3. Avser perioden 23 april–31 december 2020.

Samtliga pensionskostnader avser avgiftsbestämda planer eller ITP-planen. Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgick till 17 Mkr (17). Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån är beräknad enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Kommande pensionsavsättning, Mkr	2021	
	Särskild Pension	löneskatt
Ledande befattningshavare	5	1
Övriga anställda	12	3
<b>Summa anställda</b>	<b>17</b>	<b>4</b>

Ersättningar och övriga förmåner, Tkr	Grundlön/styrelsearvode		Rörlig ersättning <sup>1</sup>		Övriga förmåner		Pensionskostnad <sup>2</sup>		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Styrelsens ordförande	450	545	–	–	–	–	–	–	450	545
Övriga styrelseledamöter	1 230	1 340	–	–	–	–	–	–	1 230	1 340
vd	4 440	4 283	949	1 598	116	125	1 333	1 117	6 838	7 123
vvd	2 740	2 209	641	833	78	88	815	558	4 274	3 688
Andra ledande befattningshavare, 8 st (8)	9 192	9 823	1 523	2 392	336	512	3 899	4 302	14 950	17 029
<b>Summa</b>	<b>18 052</b>	<b>18 200</b>	<b>3 113</b>	<b>4 823</b>	<b>530</b>	<b>725</b>	<b>6 047</b>	<b>5 977</b>	<b>27 292</b>	<b>29 725</b>

1. Rörlig ersättning avser till 2020 hänförlig och beslutad rörlig ersättning.

2. Pensionskostnad avser den kostnad som belastat 2020. Se även ovan för ytterligare information om pension.

### ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

#### Principer

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Ersättningar till vd, vvd och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, kortsiktig (STI) och långsiktig (LTI) rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga ledande befattningshavare menas de personer som utöver vd och vvd ingick i ledningsgruppen. För 2020 var detta i medeltal åtta (åtta) personer.

Den rörliga ersättningen är resultat- och prestationsbaserad och kopplat till utfallet i förhållande till i förväg uppsatta mål.

Den kortsiktiga rörliga delen är för vd och vvd maximerad till 50 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare är den rörliga ersättningen som högst 42 procent.

Den långsiktiga rörliga delen är för vd och vvd maximerad till 150 procent av den fasta årslönen efter en treårsperiod. För övriga ledande befattningshavare är den långsiktiga rörliga ersättningen som högst 126 procent efter en treårsperiod.

Ersättning till vd beslutas av styrelsen efter förslag från ersättningsutskottet. Detta sker utifrån riktlinjer som beslutas på årsstämman.

#### Rörlig ersättning

För vd och vvd baserades den kortsiktiga rörliga ersättningen för 2020 på förvaltningsresultatet och Nöjd-Kund-Index (NKI). Beloppet för vd och vvd under 2020 uppgick till 23 procent (37) av grundlönen.

För andra ledande befattningshavare baserades den kortsiktiga rörliga ersättningen (STI) för 2020 på samma grundval som för vd och vvd samt på individuella resultatmål för det egna ansvarsområdet. Beloppet för dessa befattningshavare under 2020 uppgick till i genomsnitt 17 procent (24) av grundlönen. Den av årsstämman 2020 långsiktiga rörliga ersättningen (LTI) löper under tiden 2020–2022 med eventuell betalning 2023. Utfallet baseras på Kungsleden aktierns totalavkastning över en treårsperiod. Deltagarna i LTI-programmet förbinder sig att förvärva Kungsledenaktier på börsen för halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt. Under rådande omständigheter är det svårt att dagsläget uppskatta hur stort utfallet kan bli, men hälften av maximalt utfall reserveras årligen.

#### Pensioner

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremie för vd och vvd utgår om 30 procent av den fasta årslönen. För övriga ledande befattningshavare tillämpas ITP-planen för pensions- och premieutbetalningar.

#### Uppsägning

För vd gäller en uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida gäller tolv månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vd därtill ett avgångsvederlag på tolv månader. Avgångsvederlaget är avräkningsfritt och ej pensionsgrundande. Vid uppsägning från vds sida utgår inget avgångsvederlag. För vvd gäller en egen uppsägningstid om sex månader och från bolagets sida tolv månader. Vid uppsägning från företags sida utgår ett avgångsvederlag om sex månader. Avgångsvederlaget är avräkningsfritt och ej pensionsgrundande.

För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om fyra till sex månader. För samtliga ledande befattningshavare avräknas normalt uppsägninglönen mot andra inkomster. Övriga ledande befattningshavare erhåller vid uppsägning från företags sida ett avgångsvederlag om fyra till sex månader. Avgångsvederlaget är avräkningsfritt och ej pensionsgrundande.

**NOT 8. KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG OCH FUNKTION**

Fördelning per kostnadslag, Mkr	2020	2019
Drift, reparation och underhåll	-595	-583
Övriga direkta fastighetsutgifter	-80	-82
Personalkostnader	-139	-132
Avskrivningar	-15	-13
Övriga externa kostnader	-60	-72
<b>Summa</b>	<b>-889</b>	<b>-882</b>
<b>Fördelning i resultaträkningen, Mkr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetskostnader	-787	-773
Försäljnings- och administrationskostnader	-102	-109
<b>Summa</b>	<b>-889</b>	<b>-882</b>
<b>Av- och nedskrivningar per funktion, Mkr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-15	-13
<b>Summa</b>	<b>-15</b>	<b>-13</b>

**NOT 9. FINANSNETTO**

Finansnetto, Mkr	2020	2019
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Nettoförluster ränteswappar	-17	-25
<b>Summa redovisat i resultatet (finansnetto)</b>	<b>-17</b>	<b>-25</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	0	1
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Räntekostnader upplåning	-312	-262
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-312</b>	<b>-262</b>
Kostnader avseende nyttjanderätter	-29	-31
Uppläggningskostnader banklån <sup>1</sup>	-27	-39
<b>Summa</b>	<b>-56</b>	<b>-70</b>
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-384</b>	<b>-356</b>

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 -250 Mkr (-105). Av beloppet avser -250 Mkr (-105) räntederivat. Se även i not 22.

**NOT 10. SKATTER**

Inkomstskatten för svenska aktiebolag var för 2020 21,4 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 kommer sänkas 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. Den positiva effekten av lägre skattesats på 2020 års resultat uppgick till 29 Mkr, vilket var mer än den negativa effekten av ränteavdragsbegränsningsreglerna. De räntenetton som inte beräknas att få avdrag för i bolagens deklarationer för 2020 ger en ökad skattekostnad om 5 Mkr. Vid stigande räntenivåer kan effekterna av de nya reglerna innebära att ej avdragsgill ränta ökar vid oförändrade utfall i övrigt, vilket kan leda till en något ökad skattekostnad.

Betalad skatt har 2020 uppstått främst i köpta dotterbolag som inte har koncernbidragsrätt första året. 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 förvärvat och eventuella fusioner. Inrullade underskott 2021 uppgår till 1 907 Mkr (2 113). Sammantaget bedöms att den aktuella skatten kommer att vara låg de närmaste åren.

Skatteberäkning, Mkr	2020	2019
Förvaltningsresultat	1 257	1 185
Skattemässigt avdragsgilla poster		
Avskrivningar	-822	-702
Avdrag vid ombyggnation	-232	-559
Övriga justeringar	4	3
Ej avdragsgill ränta	25	131
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>232</b>	<b>58</b>
Försäljning fastigheter	2	19
I förtid lösta räntederivat	-21	-92
<b>Årets skattepliktiga resultat</b>	<b>213</b>	<b>-15</b>
Nyttjat/skapat underskott	-213	15
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skatt att betala, 21,4 %<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1. Den aktuella skatten uppgick till 0 Mkr (0), vilket innebar en effektiv skatt att betala som understeg 1 procent (<1) av resultat före skatt.

Skattemässiga underskott, Mkr	2020	2019
Underskott vid årets början	-2 113	-2 098
Minskat/ökat underskott årets verksamhet	213	-15
Underskott i köpta bolag vid fastighetsförvärv	-7	0
<b>Underskott vid årets slut</b>	<b>-1 907</b>	<b>-2 113</b>

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2020	2019
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-424	-622
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-424</b>	<b>-622</b>



Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2020	2019
Resultat före skatt	2 060	2 867
Skatt 21,4 %	-441	-614
Försäljningar av fastigheter	4	-5
Ej avdragsgill ränta	-5	-27
Justerade skattemässiga värden tidigare år	3	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	2
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Ny skattesats (20,6% i finansiell ställning)	16	23
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-424</b>	<b>-622</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2020, Mkr	Över resultat- 20-01-01 räkningen	Köp/ försäljning 20-12-31	2020	2019
<b>Tillgångar</b>				
Underskottsavdrag	435	-44	1	392
Finansiella instrument	3	28	-	31
Övrigt	1	-1	-	0
<b>Uppskjuten skatt – tillgångar</b>	<b>439</b>	<b>-17</b>	<b>1</b>	<b>423</b>
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-439	17	-1	-423
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>				
Fastigheter	-2 927	-407	0	-3 333
<b>Uppskjuten skatt – skulder</b>	<b>-2 927</b>	<b>-407</b>	<b>0</b>	<b>-3 333</b>
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	439	-17	1	423
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-2 488</b>	<b>-424</b>	<b>1</b>	<b>-2 910</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag 2019, Mkr	Över resultat- 19-01-01 räkningen	Köp/ försäljning 19-12-31	2020	2019
<b>Tillgångar</b>				
Underskottsavdrag	432	3	0	435
Finansiella instrument	6	-3	-	3
Övrigt	1	-	-	1
<b>Uppskjuten skatt – tillgångar</b>	<b>439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>439</b>
Nettning mot uppskjutna skatteskulder	-439	0	0	-439
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skulder</b>				
Fastigheter	-2 331	-622	26	-2 927
<b>Uppskjuten skatt – skulder</b>	<b>-2 331</b>	<b>-622</b>	<b>26</b>	<b>-2 927</b>
Nettning mot uppskjutna skattetillgångar	439	0	0	439
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-1 892</b>	<b>-622</b>	<b>26</b>	<b>-2 488</b>

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 2020 till 24 457 Mkr (22 442).

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.

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

	2020		2019	
	Mkr kr/aktie <sup>1</sup>		Mkr kr/aktie <sup>1</sup>	
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
Årets resultat	1 636	7,50	2 245	10,28
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>				
Årets resultat	1 636		2 245	
Återläggning:				
Skatt	424		622	
Värdeförändring derivat	157		75	
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-948		-1 762	
Resultat från fastighetsförsäljning	-11		5	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 257</b>	<b>5,76</b>	<b>1 185</b>	<b>5,43</b>
<b>EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>				
Förvaltningsresultat	1 257	5,76	1 185	5,43
Nominell skatt på förvaltningsresultat (deklarerad eller nyttjat underskott)	-50	-0,23	-12	-0,05
<b>EPRA Earnings/EPRA EPS</b>	<b>1 207</b>	<b>5,53</b>	<b>1 173</b>	<b>5,37</b>

1. Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr/aktie.

Utestående antal aktier uppgår per 31 december 2020 till 217 764 570 (218 403 302) och genomsnittligt antal aktier för perioden januari-december 2020 uppgick till 218 243 619 (218 403 302).

## NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Immateriella tillgångar	
	20-12-31	19-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	22	18
Årets aktiveringar	2	4
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>24</b>	<b>22</b>
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-10	-6
Årets avskrivning	-3	-3
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13</b>	<b>-10</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Immateriella tillgångar utgörs av utvecklingskostnader affärsstödssystem.

**NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Mkr	20-12-31	19-12-31
Redovisat värde vid årets början	38 310	34 697
Köp	82	1 080
Investeringar i ägda fastigheter	1 395	1 509
Redovisat värde i sålda fastigheter	-17	-738
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	948	1 762
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 718</b>	<b>38 310</b>

Mkr	Industri/ Lager				Alla fastig- heter
	Kontor	Handel	Övrigt		
Fastigheter vid årets ingång	28 704	5 730	1 757	2 119	38 310
Omklassificering	-96	96	-	-	-
Köp	11	6	0	66	82
Investeringar i ägda fastigheter	850	284	44	217	1 395
Redovisat värde sålda fastigheter	-17	0	0	0	-17
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	708	296	-93	37	948
<b>Fastigheter vid årets utgång</b>	<b>30 160</b>	<b>6 412</b>	<b>1 708</b>	<b>2 438</b>	<b>40 718</b>

1. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden fastigheter inom värdeförändringar. Värdeförändring fastigheter i resultaträkningen om 960 Mkr (1 756) består av orealiserade värdeförändringar om 948 Mkr (1 762) och resultat från fastighetsförsäljningar om 11 Mkr (-5).

**VÄRDERING AV FASTIGHETER**

Interna värderingar av alla fastigheter har genomförts per 31 december 2020 och utgör redovisat värde. För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomför Kungsleden varje år externvärderingar av delar av beståndet. Under 2020 har fastigheter motsvarande värdemässigt 96 procent av beståndet externvärderats löpande kvartalsvis. De externa värderingar som gjorts under året var i nivå med de interna värderingarna och bekräftar därmed det bokförda värdet per 31 december 2020.

**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 värderingshierarkierna.

Känslighetsanalys värdering	Förändring	Påverkan på värde, Mkr
Driftnetto	+/-1,0 %	+348/-348
Direktavkastningskrav	+/-0,1 %	-667/+697

Vid värderingen av fastigheterna tillämpar Kungsleden en kombination av den avkastningsbaserade kassaflödesmetoden 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 3,90-7,75 procent.

Per fastighetskategori	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt	Intervall
		direktavkastningskrav, %	direktavkastningskrav, %
Kontor	30 160	4,9	3,90-7,25
Industri/Lager	6 412	5,9	5,00-7,75
Handel	1 708	6,1	5,40-7,25
Övrigt	2 438	4,9	4,10-6,40
<b>Summa</b>	<b>40 718</b>	<b>5,1</b>	<b>3,90-7,75</b>

Per segment	Verkligt värde, Mkr	Genomsnittligt	Intervall
		direktavkastningskrav, %	direktavkastningskrav, %
Stockholm	17 343	4,7	3,90-7,75
Göteborg	4 300	5,4	4,15-7,00
Malmö	4 374	5,3	4,10-7,25
Västerås	7 177	5,4	4,85-6,50
Regionstäder	4 520	5,9	5,40-7,25
Projektfastigheter	3 003	5,0	4,20-7,25
<b>Summa</b>	<b>40 718</b>	<b>5,1</b>	<b>3,90-7,75</b>

**NOT 14. TILLGÅNGAR OCH SKULDER MED NYTTJANDERÄTT****TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT PER 31 DECEMBER 2020**

Mkr	Tomträtter	Arrenden	Billeasing	Totalt
Redovisat värde 1 januari 2019	760	11	6	777
Årets aktiveringar	32	3	8	43
Av- och nedskrivningar	-	-4	-4	-8
Redovisat värde 1 januari 2020	792	10	10	812
Årets aktiveringar	17	0	9	26
Av- och nedskrivningar	-	-4	-6	-10
Redovisat värde vid årets slut	809	6	13	828

**LEASINGSKULDER PER 31 DECEMBER 2020**

Mkr	2020	2019
Redovisat värde vid årets början	812	777
Nytecknade avtal	24	37
Förvärvade avtal	-	9
Avslutade avtal	2	-14
Ändrade antaganden vid beräkning av leasingskuld	0	3
Amortering av leasingskuld	-10	0
Redovisat värde vid årets slut	828	812
Långfristiga leasingskulder	819	804
Kortfristiga leasingskulder	9	8

**FÖRFALLOSTRUKTUR LEASINGSKULDER**

Mkr	2020
Förfaller till betalning inom ett år	9
Förfaller till betalning ett till fem år	10
Förfaller till betalning senare än fem år	809
Summa	828

**NOT 15. INVENTARIER**

Mkr	20-12-31	19-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	13	13
Köp	1	1
Försäljningar/utrangeringar	-1	-1
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	13	13
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-9	-8
Försäljningar/utrangeringar	1	1
Årets avskrivningar	-2	-2
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-11	-9
Redovisat värde vid årets slut	3	4

**RESULTATPÅVERKANDE POSTERNA HÄNFÖRLIGA TILL LEASING**

Mkr	2020	2019
Avskrivning av tillgångar med nyttjanderätt	10	4
Räntekostnader på leasingskulder	29	31
Kostnader hänförliga till leasingskulder av mindre värde	2	2
<b>Totala kostnader hänförliga till leasing</b>	<b>41</b>	<b>37</b>

Koncernens kassaflöde har totalt påverkats med 41 Mkr (37) hänförligt till leasing.

**NOT 16. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Mkr	20-12-31	19-12-31
Redovisat värde vid årets början	2	4
Återbetalningar	-	-2
Redovisat värde vid årets slut	2	2

Andra långfristiga fordringar avser värde på kapitalförsäkring. Kapitalförsäkringens värde är oförändrat jämfört med föregående år. Återbetalningarna 2019 avsåg en såld kapitalförsäkring.

**NOT 17. EGET KAPITAL**

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 91 001 376 kr och antal aktier till 218 403 302 stycken. Kvotvärdet uppgår till 0,42 (0,42). Ingen utspädningsseffekt 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. Det har även tillkommit ett nyckeltal, EPRA NDV (avyttringsvärde), som för räkenskapsår 2020 och 2019 motsvarar eget kapital per aktie. För definitioner av samtliga nyckeltal, se sidorna 148-149.

Substansvärde	20-12-31		19-12-31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital	18 500	84,95	17 488	80,07
<b>Avyttringsvärde (EPRA NDV)</b>	<b>18 500</b>	<b>84,95</b>	<b>17 488</b>	<b>80,07</b>
Återläggning av bokförda värden:				
Derivat	250	1,19	105	0,48
Uppskjuten skatteskuld	2 910	13,36	2 488	11,39
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)</b>	<b>21 660</b>	<b>99,50</b>	<b>20 081</b>	<b>91,94</b>
Avdrag:				
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt <sup>1</sup>	-517	-2,37	-404	-1,85
<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)</b>	<b>21 143</b>	<b>97,13</b>	<b>19 677</b>	<b>90,10</b>

1. Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt har beräknats utifrån en diskonteringsränta om 3 procent på förväntade kassaflöden. Underskottsavdragen antogs realiseras under de kommande 7 åren med en nominell skatt om 20,6 procent, vilket ger ett nuvärde på uppskjuten skattefordran om 18,2 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.

**AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING**

Tidpunkt	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Ökning av aktiekapitalet, kr	Akkumulerat 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

## NOT 18. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	20-12-31		19-12-31	
	Nominellt belopp	Verkliga värden	Nominellt belopp	Verkliga värden
Skulder till kreditinstitut	9 013	9 013	9 094	9 094
Obligationslån (ej säkerhetställda)	8 720	8 845	7 000	7 124
Övrig upplåning	1 296	1 358	1 796	1 832
<b>Räntederivat</b>				
Ränteswappar, 9 100 (9 450)	250	250	105	105
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>19 279</b>	<b>19 466</b>	<b>17 995</b>	<b>18 155</b>

Förfallotidpunkt banklån och övrig upplåning	20-12-31		19-12-31	
	Nominellt belopp	Andel, %	Nominellt belopp	Andel, %
2020	-	-	900	4,5
2021	1 920	8,8	2 400	11,9
2022	2 500	11,4	2 500	12,4
2023	5 311	24,3	4 475	22,2
2024	3 720	17,0	3 461	17,2
2025	3 503	16,0	2 478	12,3
2026	1 630	7,5	630	3,1
2027	1 594	7,3	1 594	7,9
2028	-	-	-	-
2029	1 701	7,8	1 701	8,4
<b>Summa</b>	<b>21 879</b>	<b>100,0</b>	<b>20 139</b>	<b>100,0</b>
Ej utnyttjade krediter	-2 850		-2 250	
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>19 029</b>		<b>17 889</b>	

Koncernen har en checkräkningskredit om 250 Mkr (250) som inte var utnyttjad till någon del vid årsskiftet 2020 eller 2019.

## FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	19-12-31	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande förändringar			20-12-31
			Förvärv	Valuta- omräkningar	Verkligt värde förändringar	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 094	-81	-	-	-	9 013
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	-
Derivat	105	-12	-	-	157	250
Övriga långfristiga räntebärande skulder	8 146	200	-	-	-	8 346
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	650	1 020	-	-	-	1 670
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>17 995</b>	<b>1 127</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>157</b>	<b>19 279</b>

## NOT 19. AVSÄTTNINGAR

Mkr	20-12-31	19-12-31
Avsättningar vid årets början	3	5
Årets avsättningar	6	-
Återförda outnyttjade belopp	-	-2
<b>Avsättningar vid årets slut</b>	<b>9</b>	<b>3</b>

Mkr	20-12-31	19-12-31
Pensionsavsättning	2	2
Övrigt	7	1
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>3</b>

Mkr	20-12-31	19-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	6	-
Förfaller till betalning mellan ett till fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	3	3
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>3</b>

## ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN ÖVER FINANSIELLA SKULDER OCH DERIVAT

År	Förfall krediter <sup>1</sup>	Räntebetalning krediter	Förfall derivat	Räntebetalning derivat
2021	1 670	298	-	21
2022	2 500	248	-	49
2023	2 711	216	-	61
2024	3 720	186	1 450	50
2025	3 503	121	2 500	37
2026	1 630	91	1 150 <sup>2,3</sup>	26
2027	1 594	63	-	4
2028	-	39	1 000	2
2029	1 701	23	3 000 <sup>4</sup>	0
<b>Summa</b>	<b>19 029</b>	<b>1 286</b>	<b>9 100</b>	<b>250</b>

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

2. Startar i juni och december 2022

3. Varav 850 Mkr avser erhållarswap

4. Startar i januari 2022

## NOT 20. ÖVRIGA SKULDER

Vid årets utgång bestod övriga skulder av 12 Mkr (29) ej betalda köpeskillingar.

## NOT 21. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

Mkr	20-12-31	19-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	2 685	1 603
Förfaller till betalning ett till fem år	14 073	10 847
Förfaller till betalning senare än fem år	4 104	7 197
<b>Summa</b>	<b>20 862</b>	<b>19 646</b>

Förfallostruktur skulder avser långfristiga skulder till kreditinstitut, långfristiga räntebärande skulder, leasingkulder 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.

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	20-12-31	19-12-31	20-12-31	19-12-31	20-12-31	19-12-31
Långfristiga fordringar	-	-	2	2	2	2
Kundfordringar	-	-	14	22	14	22
Övriga fordringar	-	-	18	34	18	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	43	48	43	48
Derivat	8	-	-	-	8	-
Likvida medel	-	-	685	353	685	353
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>762</b>	<b>459</b>	<b>770</b>	<b>459</b>
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	-	-	19 029	17 889	19 029	17 889
Leverantörsskulder	-	-	189	302	189	302
Övriga skulder	-	-	283	194	283	194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	75	81	75	81
Derivat	258	105	-	-	258	105
<b>Summa</b>	<b>258</b>	<b>105</b>	<b>19 576</b>	<b>18 466</b>	<b>19 834</b>	<b>18 571</b>

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

## 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 kreditriskebetyg, förutom likvida medel där motparten har kreditriskebetyget 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 observerbar 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 observerbar marknadsdata (nivå 2). Dessa derivat uppgick till -250 Mkr (-105).

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. Eftersom Kungsledens finansiella tillgångar och skulder mestadels består av kortfristiga instrument bedöms inga väsentliga skillnader mellan bokfört värde och verkligt värde föreligga.

Årets hyresförluster uppgår till -7 Mkr (-3).

Skulder till kreditinstitut, Mkr	20-12-31	19-12-31
Skulder vid årets början	17 889	16 882
Upptagna lån	3 000	7 609
Amortering	-1 860	-6 602
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>19 029</b>	<b>17 889</b>

**NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Ställda säkerheter för skulder, Mkr	20-12-31	19-12-31
Fastighetsinteckningar	12 349	12 029
Aktier i dotterbolag	1 476	946
<b>Summa</b>	<b>13 825</b>	<b>12 975</b>

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

Eventualförpliktelser, Mkr	20-12-31	19-12-31
Övriga garantier och åtaganden	0	20
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

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.

**NOT 24. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN**

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen, Mkr	2020	2019
Av- och nedskrivningar	5	5
Reserv/konstaterad för hyres- och kundförluster	12	2
Ökning (+)/minskning (-) av ränteskuld	-	-3
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>3</b>

Räntor, Mkr	2020	2019
Erhållna räntor	1	1
Erlagda räntor	-328	-290

Köp av dotterföretag, Mkr	2020	2019
<i>Köpta tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	65	1 036
Rörelsefordringar	0	3
Likvida medel <sup>1</sup>	0	2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>65</b>	<b>1 041</b>

Uppskjuten skatt	0	0
Räntebärande skulder	0	0
Rörelseskulder	2	14
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>2</b>	<b>14</b>

Erlagd likvid aktier	21	403
Erlagd likvid återbetalning lån	42	624
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	0	-2
<b>Påverkan på likvida medel köpta bolag</b>	<b>63</b>	<b>1 025</b>

Försäljning av dotterföretag, Mkr	2020	2019
<i>Sålda tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	11	733
Rörelsefordringar	0	25
Likvida medel	0	0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11</b>	<b>758</b>

Uppskjuten skatt	0	9
Rörelseskulder	0	71
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>0</b>	<b>80</b>

Erhållen köpeskilling aktier	11	308
Erhållen likvid amortering lån	0	369
<b>Erhållen köpeskilling</b>	<b>11</b>	<b>677</b>
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	0	0
<b>Påverkan på likvida medel helägda dotterföretag</b>	<b>11</b>	<b>677</b>

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

**NOT 25. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE**

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. HÄNDELSE EFTER BALANS DAGEN**

Per den 28 januari tecknades avtal om att avyttra fastigheten Isolatorn 12 i Västerås till en köpeskilling om 102 Mkr. Efter balansdagen har även ytterligare återköp av aktier gjorts för 207 Mkr. Per den 19 mars uppgick antalet aktier i eget förvar till 2 988 658 st.

## Resultaträkning – moderbolaget

Mkr	Not	2020	2019
Koncerninterna intäkter		0	0
Administrationskostnader	2,3	-37	-31
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-37</b>	<b>-31</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	603	-151
Ränteintäkter och liknande poster	4	693	634
Räntekostnader och liknande poster	4	-359	-242
		<b>937</b>	<b>241</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>901</b>	<b>210</b>
<b>SKATT</b>			
Uppskjuten skatt	5	30	-5
<b>Årets resultat</b>		<b>930</b>	<b>205</b>

## Rapport över totalresultat – moderbolaget

Mkr	2020	2019
Årets resultat enligt resultaträkningen	930	205
<b>Årets totalresultat</b>	<b>930</b>	<b>205</b>



## Balansräkning – moderbolaget

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	3 068	2 572
Fordringar hos koncernföretag	7,11	16 740	15 122
Uppskjuten skattefordran	5	218	189
Andra långfristiga fordringar	8,11	2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 028</b>	<b>17 885</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	689	436
Övriga fordringar	11	3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10	11
Kassa och bank		684	350
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 386</b>	<b>799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 414</b>	<b>18 684</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (218 403 302 andelar)		91	91
		<b>91</b>	<b>91</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 067	4 486
Överkursfond		3 134	3 134
Årets resultat		930	205
		<b>8 131</b>	<b>7 825</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 222</b>	<b>7 916</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2	2
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån		7 200	7 000
Derivat		258	105
Långfristiga skulder koncernföretag		652	994
<b>Summa långfristiga skulder</b>	10–12	<b>8 110</b>	<b>8 099</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga räntebärande skulder		1 670	650
Leverantörsskulder		2	1
Skulder till koncernföretag		3 078	1 843
Övriga skulder		283	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	47	42
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	11, 12	<b>5 080</b>	<b>2 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 414</b>	<b>18 684</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital		
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	91	3 134	5 010		8 234
Årets resultat	–	–	205		205
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	–	–	205		205
Utdelning	–	–	-524		-524
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	–	–	-524		-524
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	91	3 134	4 691		7 916
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	91	3 134	4 691		7 916
Årets resultat	–	–	930		930
<b>Summa förmögenhetsförändring exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	–	–	930		930
Utdelning	–	–	-567		-567
Återköp av egna aktier	–	–	-57		-57
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	–	–	-624		-624
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	91	3 134	4 997		8 222

## Rapport över kassaflöden – moderbolaget

Mkr	Not 14	2020	2019
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt		901	210
Utdelningar som ej reglerats		–	-372
Erhållna koncernbidrag		-36	-32
Nedskrivningar koncernföretag		-162	555
Likvidationsresultat		–	–
Värdetförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		165	70
Ränteintäkt, ej erhållen		–	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>867</b>	<b>431</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-215	18 771
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		477	-7 346
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 129</b>	<b>11 856</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utlåning till koncernföretag		-1 618	-15 122
Försäljning av koncernföretag		75	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 543</b>	<b>-15 122</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		2 600	4 641
Amortering av lån		-1 380	-982
Utdelning		-415	-513
Återköp av egna aktier		-57	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>748</b>	<b>3 146</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>334</b>	<b>-120</b>
Likvida medel vid årets början		350	470
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>684</b>	<b>350</b>

# NOTER – MODERBOLAGET

## NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAGET

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.

Anticiperad 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

Administrationskostnader, Mkr	2020	2019
Personalkostnader	-21	-17
Övriga rörelsekostnader	-16	-14
<b>Summa</b>	<b>-37</b>	<b>-31</b>

Administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, ekonomi, finansiering, juridik och informations-teknologi, samt børsrelaterade kostnader och kostnader för koncernens ledning.

Av administrationskostnaderna om 37 Mkr (31) utgör personalkostnader den största posten, 21 Mkr (17), och avser främst ersättning till koncernledning och styrelseledamöter. Arvode till revisorer uppgår under 2020 till 4 Mkr (4). Revisionskostnad för övriga koncernföretag har vidarefakturerats.

## NOT 3. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSEN

Medelantal anställda	2020	Andel kvinnor, %	2019	Andel kvinnor, %
Sverige	2	100	2	100
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>100</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, tkr	2020		2019	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, vd och vvd	12 373	4 979	10 928	5 033
(varav pensionskostnader)		(2 148)		(1 675)
<b>Summa</b>	<b>12 373</b>	<b>4 979</b> (2 148)	<b>10 928</b>	<b>5 033</b> (1 675)

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans 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	2020	2019
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	693	634
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>693</b>	<b>634</b>
Räntekostnader koncernföretag	-14	-18
Räntekostnader övriga företag	-181	-154
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-195</b>	<b>-172</b>
Derivat redovisade enligt lägsta värdets princip	-165	-70
<b>Utdelningar</b>	<b>405</b>	<b>372</b>
Erhållna koncernbidrag	36	32
<b>Resultat från avyttring av andelar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nedskrivningar dotterföretag	-240	-637
Återförda nedskrivningar dotterföretag	402	82
<b>Summa</b>	<b>438</b>	<b>-221</b>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>936</b>	<b>241</b>

## NOT 5. SKATTER

Skatt i resultaträkningen, Mkr	2020	2019
Uppskjuten skatt	30	-5
<b>Redovisad skatt</b>	<b>30</b>	<b>-5</b>
Avstämning av effektiv skatt, Mkr	2020	2019
Resultat före skatt	901	210
Skatt 21,4%	-193	-45
Utdelningar från koncernföretag	87	80
Nedskrivningar av aktier i koncernföretag	35	-119
Övertaget negativt räntenetto från koncernföretag	102	80
Övrigt	-1	-1
<b>Redovisad skatt</b>	<b>30</b>	<b>-5</b>

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	0	186
Finansiella instrument	2	30	32
Övriga temporära skillnader	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>187</b>	<b>30</b>	<b>218</b>

## NOT 6. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	20-12-31	19-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	8 264	8 155
Köp	-	-
Likvidering av andelar	-1 807	-
Aktieägartillskott	409	109
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>6 866</b>	<b>8 264</b>
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-5 692	-5 137
Återförda nedskrivningar	402	82
Årets nedskrivningar	-240	-637
Likvidering av andelar	1 732	-
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 798</b>	<b>-5 692</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 068</b>	<b>2 572</b>

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.

## SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Direktägda dotterbolag org. nr/säte eller land	Antal andelar	Andel % <sup>1</sup>	Bokfört värde, Mkr	
			20-12-31	19-12-31
Kungsleden Fastighets AB, 556459-8612, Stockholm	200	100	774	392
Kungsleden Syd AB, 556480-0109, Stockholm	1 000	100	-	75
Kungsleden Mattan AB, 556718-3354, Stockholm	1 000	100	108	129
Kungsleden Friab AB, 556742-6548, Stockholm	1 000	100	449	657
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	1	1
Kungsleden Vegaholding AB, 556919-3047, Stockholm	50 000	100	135	135
Kungsleden Kebnekaise AB, 556968-3187, Stockholm	500	100	424	24
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	29	29
Kungsleden Holdmix 4 AB, 559055-4431, Stockholm	500	100	22	12
Kungsleden Lustfarm AB, 556654-9720, Stockholm	1 000	100	105	97
Kungsleden Isskrapan AB, 559084-5870, Stockholm	500	100	5	5
<b>Summa</b>			<b>3 068</b>	<b>2 572</b>

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

**NOT 7. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

Mkr	20-12-31	19-12-31
Fordringar vid årets början	15 122	–
Tillkommande fordringar	1 618	15 122
<b>Summa</b>	<b>16 740</b>	<b>15 122</b>

**NOT 8. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Mkr	20-12-31	19-12-31
Fordringar vid årets början	2	2
Omföring till kortfristig fordran	–	–
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**NOT 9. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Mkr	20-12-31	19-12-31
Förutbetalda kostnader	10	11
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

**NOT 11. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER**

Mkr	Fordringar på koncernföretag mfl		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde	
	20-12-31	19-12-31	20-12-31	19-12-31	20-12-31	19-12-31
Andra långfristiga fordringar	2	2	–	–	2	2
Fordringar hos koncernföretag	17 429	15 558	–	–	17 429	15 558
Övriga fordringar	–	–	–	–	–	–
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 431</b>	<b>15 560</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>17 431</b>	<b>15 560</b>
Långfristiga skulder <sup>1</sup>	–	–	7 458	7 105	7 458	7 105
Leverantörsskulder	–	–	2	1	2	1
Skulder till koncernföretag	–	–	3 731	2 837	3 731	2 837
Övriga skulder	–	–	1 954	781	1 954	781
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>13 145</b>	<b>10 724</b>	<b>13 145</b>	<b>10 724</b>

1. Verkligt värde på bolagets räntederivat uppgår till –258 Mkr (–105).

Moderbolagets derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2). Verkligt värde på dessa derivat uppgick till –258 Mkr (–105). I koncernens not 22 finns information om hur värdering sker av finansiella instrument.

**FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Mkr	19-12-31	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande förändringar			20-12-31
			Förvärv	Valuta- omräkningar	Verkligt värde förändringar	
Derivat	105	–	–	–	153	258
Obligationslån	7 000	200	–	–	–	7 200
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	650	1 020	–	–	–	1 670
<b>Summa lån och derivat</b>	<b>7 755</b>	<b>1 220</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>153</b>	<b>9 128</b>

**NOT 10. LÅN OCH RÄNTEDERIVAT**

Moderbolaget har 18 (17) 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 2020 eller 2019.

Nedan framgår förfallotidpunkten för lån och räntederivat.

Förfallotidpunkt, Mkr	20-12-31		19-12-31	
	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp	Bank- och obligationslån samt certifikat	Räntederivat, nominellt belopp
2020	–	–	650	–
2021	1 670	–	2 400	–
2022	2 500	–	2 500	2 000
2023	1 350	–	1 100	–
2024	1 300	1 450	1 000	1 450
2025	1 050	2 500	–	1 000
2026	1 000	1 150	–	2 000
2027	–	–	–	–
2028	–	1 000	–	3 000
2029	–	3 000	–	–
<b>Summa</b>	<b>8 870</b>	<b>9 100</b>	<b>7 650</b>	<b>9 450</b>

**NOT 12. FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER**

Mkr	20-12-31	19-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	1 670	2 625
Förfaller till betalning mellan två till fem år	6 200	7 994
Förfaller till betalning senare än fem år	1 000	-
<b>Summa</b>	<b>8 870</b>	<b>10 619</b>

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatte-skulder och undervärde derivat.

**NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Mkr	20-12-31	19-12-31
Upplupna räntekostnader	34	33
Upplupna personalkostnader	13	9
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>42</b>

**NOT 14. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR FÖR KASSAFLÖDEN**

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

Räntor mm, Mkr	2020	2019
Erhållna utdelningar	405	372
Erhållna räntor	693	634
Erlagda räntor	-194	-172

**NOT 15. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Transaktioner med koncernföretag, Mkr	2020	2019
Försäljning av varor/tjänster till närstående	-	-
Övrigt, t ex ränta, utdelning, koncernbidrag	1 121	1 021
<b>Poster i balansräkningen</b>	<b>20-12-31</b>	<b>19-12-31</b>
Fordran på koncernföretag	17 429	15 558
Skulder till koncernföretag	3 731	-2 837

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**

Ställda säkerheter, Mkr	20-12-31	19-12-31
Aktier i koncernföretag	424	24
<b>Summa</b>	<b>424</b>	<b>24</b>

**NOT 17. EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Eventualförpliktelser	20-12-31	19-12-31
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	12 759	12 240
<b>Summa</b>	<b>12 759</b>	<b>12 240</b>

**NOT 18. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Efter balansdagen har även ytterligare återköp av aktier gjorts för 207 Mkr. Per den 19 mars uppgick antalet aktier i eget förvar till 2 988 658 st.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	4 066 826 366
Överkursfond	3 133 547 165
Årets resultat	930 295 068
<b>Totalt</b>	<b>8 130 668 599</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Utdelning till aktieägarna om 2,80 kr per aktie <sup>1</sup>	609 740 796
Överkursfond	3 133 547 165
Balanseras i ny räkning	4 387 380 638
<b>Totalt</b>	<b>8 130 668 599</b>

1. Baserat på antal utestående aktier vid balansdagen (217 764 570 aktier). Bolaget innehar 638 732 egna aktier per 2020-12-31, vilka inte berättigar till aktieutdelning.

Kungsledens utdelningspolicy är att utdelningen skall växa i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Med stöd av utdelningspolicy och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en vinstutdelning på 2,80 kr per aktie för verksamhetsåret 2020.

Soliditeten på 38 procent bedöms vara betryggande. Justerat för föreslagen utdelning uppgår soliditeten vid årsskiftet 2020 till 37 procent.

Per 31 december 2020 uppgick den disponibla likviditeten inklusive outnyttjade krediter till 934 Mkr. Likviditetsberedskapen i koncernen bedöms mot denna bakgrund vara fortsatt stark.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i 17 kap. 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen (försiktighetsregeln).

Den föreslagna vinstdispositionen kommer läggas fram för fastställelse vid årsstämman den 22 april 2021.

# 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.

Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Kungsleden AB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 136, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Stockholm den 23 mars 2021

Charlotte Axelsson  
Styrelseordförande

Ingalill Berglund  
Styrelseledamot

Jonas Bjuggren  
Styrelseledamot

Christer Nilsson  
Styrelseledamot

Jonas Olavi  
Styrelseledamot

Charlotta Wikström  
Styrelseledamot

Fredrik Wirdenius  
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2021  
Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsliden AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-75. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64-121 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-75. 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 revisionssed 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.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

#### Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2020 till 40 718 Mkr och värdeförändringarna till 948 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 96 % av de totala tillgångarna per 31 december 2020. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftad 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.

#### Hur detta område beaktades i revisionen

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 Kungslidens riktlinjer för värdering och värderingsmetod.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Kungslidens värderingsmodell. Vi har också jämfört de av Kungsliden redovisade fastighetsvärdena mot kontrollvärderingar genomförda av extern värderare.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Kungslidens 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 4-63 samt 122-151. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 tillhörande motåtgärder.

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 2020 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. Den 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 ersättningskyldighet mot bolaget.
- 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 ersättningskyldighet 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-75 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 13 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Kungsleden ABs revisor av bolagsstämman den 23 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2016.

Stockholm den 24 mars 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

## Fördjupande information för EPRA, TCFD och GRI

Kungsledens hållbarhetsredovisning sammanfattar hållbarhetsarbetet under 2020 och utgör den lagstadda hållbarhetsrapporten. Den har upprättats enligt GRI Standarder nivå Core och EPRA:s (European Public Real Estate Association) rekommendationer för hållbarhetsredovisning sBPR (Sustainability Best Practices Recommendations). I år rapporterar Kungsleden för första gången också i enlighet med rekommendationerna från TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Detta avsnitt ger fördjupad hållbarhetsinformation och kompletterar den information som tagits upp tidigare i årsredovisningen.

### VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2020 har Kungsleden genomfört en uppdaterad väsentlighetsanalys vilket resulterat i en uppdatering av vilka hållbarhetsfrågor som definieras som väsentliga. De väsentliga hållbarhetsfrågorna i tabellen nedan har identifierats i interna diskussioner och genom att ta in synpunkter från de

viktigaste intressenterna. I tabellen anges även motsvarande standard i GRI samt vilka policyer och riktlinjer som styr Kungsledens arbete med respektive hållbarhetsfråga.

Kungsledens väsentliga hållbarhetsfrågor	Motsvarande GRI-standard	Styrning
Utsläpp	GRI 305, Emissions	Hållbarhetspolicy och -strategi
Energi	GRI 302, Energy	Hållbarhetspolicy och -strategi
Anti-korruption	GRI 205, Anti-corruption	Inköppolicy Riktlinjer för relationsfrämjande åtgärder Riktlinjer för bisysslor och jäv Riktlinjer för visseblåsning och hantering av ärenden
Anställdas hälsa och säkerhet	GRI 403, Occupational health and safety	Arbetsmiljöpolicy Alkohol- och drogpolicy
Kunders hälsa och säkerhet	GRI 416, Customer health and safety	Hållbarhetspolicy och -strategi
Kompetensutveckling för anställda	GRI 404, Training and education	Kompetensutvecklingspolicy
Efterlevnad av miljölagar	GRI 307, Environmental compliance	Hållbarhetspolicy och -strategi Hållbarhetsprogram
Avfall	GRI 306, Waste	Hållbarhetspolicy och -strategi Hållbarhetsprogram
Ekonomiskt resultat och grön ekonomi	GRI 201, Economic performance	Verksamhetsplan
Samhällsengagemang	GRI 413, Local communities	Hållbarhetspolicy och -strategi
Hållbar leverantörskedja	GRI 308, Supplier environmental assessment GRI 414, Supplier social assessment	Uppförandekod för leverantörer
Mångfald och jämställdhet	GRI 405, Diversity equal opportunity GRI 406, Non-discrimination	Jämställdhets- och mångfaldspolicy
Biologisk mångfald	GRI 304, Biodiversity	Hållbarhetspolicy och -strategi Hållbarhetsprogram
Vattenanvändning	GRI 303, Water	Hållbarhetspolicy och -strategi Hållbarhetsprogram
Markföroreningar och sanering		Hållbarhetspolicy och -strategi Hållbarhetsprogram
Miljöcertifiering		Hållbarhetspolicy och -strategi Hållbarhetsprogram
Klimatrisiker	GRI 201, Economic performance	Hållbarhetspolicy och -strategi Hållbarhetsprogram
Intelligenta fastigheter och service	Vi undersöker hur vi ska mäta och följa upp detta område.	Hållbarhetspolicy och -strategi Verksamhetsplan

### INTRESSENTDIALOG

Kungsleden genomför kontinuerligt dialoger med våra intressentgrupper: kunder, investerare, leverantörer, samhälle, styrelse, ledning och medarbetare för att identifiera de viktigaste frågorna. De intressenter som identifierats som viktigast är de som anses ha störst påverkan på bolaget eller som påverkas mest av vår verksamhet. Under 2020 har en specifik intressentdialog genomförts där de viktigaste intressenterna ombetts prioritera vilka de anser är Kungsledens viktigaste hållbarhetsfrågor vilket legat till

grund för en uppdaterad väsentlighetsanalys som genomförts under året. Utöver denna intressentdialog har Kungsleden en löpande dialog angående hållbarhetsrelaterade frågor vid styrelsemöten, träffar med aktieägare och i den dagliga kontakten med kunder, anställda och leverantörer. I tabellen på nästa sida sammanfattas resultatet av Kungsledens intressentdialoger och de viktigaste frågorna för respektive intressentgrupp.

Intressentgrupp	Dialoger under året	Viktigaste hållbarhetsfrågorna
Ägare, investerare och analytiker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årsstämma</li> <li>• Nyemission</li> <li>• Regelbundna möten</li> <li>• Löpande kontakter</li> <li>• Kapitalmarknadsdag</li> <li>• Årsredovisning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utsläpp</li> <li>• Energi</li> <li>• Ekonomiskt resultat och grön ekonomi</li> <li>• Anti-korruption</li> <li>• Miljöcertifiering</li> </ul>
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årligt utvecklingssamtal och lönesamtal</li> <li>• Löpande dialoger med närmaste chefer</li> <li>• Nöjd-medarbetar-undersökning</li> <li>• Personalkonferens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anställdas hälsa och säkerhet</li> <li>• Samhällsengagemang</li> <li>• Kompetensutveckling för anställda</li> <li>• Mångfald och jämställdhet</li> <li>• Utsläpp</li> </ul>
Samhället	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontakter med näringsliv och beslutsfattare</li> <li>• Uppdateringar på webbplats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samhällsengagemang</li> <li>• Utsläpp</li> <li>• Anti-korruption</li> <li>• Mångfald och jämställdhet</li> <li>• Efterlevnad av miljölagar</li> </ul>
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakt</li> <li>• Förtydligande av krav i upphandling enligt Kungslidens mallar gentemot leverantörer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hållbar leverantörskedja</li> <li>• Anti-korruption</li> <li>• Utsläpp</li> </ul>
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande kontakter</li> <li>• Träffar under året</li> <li>• Webbplatsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kundens hälsa och säkerhet</li> <li>• Miljöcertifiering</li> <li>• Utsläpp</li> <li>• Avfall</li> <li>• Energi</li> </ul>

Tabellen visar dialoger med Kungslidens mest centrala intressentgrupper genomförda under året och de viktigaste frågorna. Undersökningen är gjord via enkäter samt intern workshop under 2020.

## EKONOMISKT RESULTAT OCH GRÖN EKONOMI

Direkt tillskapat värde uppgick till 2 561 Mkr och behållet ekonomiskt värde uppgick till 720 Mkr under 2020. Alla företag har en direkt påverkan på samhällsekonomin genom exempelvis utbetalningar till affärspartners, skatter samt lön, pension och sociala avgifter för bolagets anställda. Diagrammet nedan visar hur Kungslidens intäkter under 2020 har fördelats på olika intressentgrupper.

	2018	2019	2020
Rörelsekostnad exklusive personal	762	750	752
Personal	133	132	149
Utdelning aktieägare	480	524	567
Räntor	367	356	384
Samhällsinvesteringar	1	1	1
Skatter (exkl uppskjuten skatt)	2	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 745</b>	<b>1 763</b>	<b>1 841</b>

## SAMHÄLLENGAGEMANG

### EPRA: Compty-Eng

Kungsliden har ett stort samhällsengagemang och är mycket involverade i utvecklingen både i och omkring våra fastigheter. I 92 procent av fastigheterna finns samhällsengagemang och utvecklingsprogram tydligt definierade, bland annat i form av samarbeten med Fryshuset. Läs mer om Kungslidens samhällsengagemang på sida 63.

## ANTI-KORRUPTION

Kungsliden genomförde ett omfattande arbete med utvärdering av korruptionsrisker och anti-korruptionsutbildning för alla anställda under 2019. Under 2020 har vi fortsatt informera och utbilda nya medarbetare som kommit in under året. Samtliga 28 personer som nyanställts under året har informerats om Kungslidens policyer och rutiner för att motverka korruption. Även i styrelsen är dessa frågor viktiga och under året har samtliga i styrelsen informerats om anti-korruption policys och riktlinjer samt två av ledamöterna genomfört utbildningar inom anti-korruption. Under året har Kungsliden informerats våra tolv total- och generalentreprenörer i våra stora projekt om anti-korruptions policys och riktlinjer.

Det har inte förekommit några bekräftade fall av korruption under 2020 och det finns inte heller några pågående rättsfall avseende korruption.

## ORGANISATIONSPROFIL

	Enhet	2018	2019	2020
<b>Totalt antal anställda</b>	<b>st</b>	<b>107</b>	<b>120</b>	<b>136</b>
–Varav kvinnor	st	56	63	64
Antal tillsvidareanställda	st	55	63	64
–Varav heltid	st	54	62	64
–Varav deltid	st	2	1	0
Antal visstidsanställda	st	1	0	0
–Varav män	st	51	57	71
Antal tillsvidareanställda	st	51	57	72
–Varav heltid	st	51	0	72
–Varav deltid	st	0	0	0
Antal visstidsanställda	st	0	0	1

**NOMINERING OCH VAL AV STYRELSE****EPRA: Gov-Select**

Valberedningen har hittills valts av årsstämman. Enligt den nuvarande instruktionen för valberedningens arbete väljs valberedningens ledamöter på årsstämman för en period som sträcker sig till och med nästkommande årsstämma. Tre av ledamöterna har representerat de aktieägare som den 31 januari varit bland de röstmässigt största ägarna. Därutöver har styrelsens ordförande ingått i valberedningen.

Valberedningen har till årsstämman 2021 föreslagit att en ny valberedningsinstruktion antas. Enligt förslaget ska valberedningens ledamöter utses baserat på de per den 31 augusti röstmässigt största aktieägarna. Därutöver ska styrelsens ordförande ingå i valberedningen. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts. Den nya valberedningsinstruktionen föreslås börja gälla från och med årsstämman 2021, avseende arbetet inför årsstämman 2022, innebärande att förslag till val av ledamöter i valberedningen inte kommer att läggas fram inför denna årsstämma.

Valberedningen lämnar förslag till val av styrelse och styrelseordförande till årsstämman. Styrelsens ledamöter väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

Styrelsen utser på det konstituerande styrelsesammanträdet gemensamt ledamöterna i kommittéer (utskott) för det kommande året.

Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägares intressen. Valberedningen tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning, och regel 4.1 innebär att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet,

utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmevalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Valberedningen har uppgivit att den tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy under 2020. Målet är att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning, och för att åstadkomma detta ska valberedningen särskilt beakta vikten av en ökad mångfald i styrelsen, när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Styrelsen som valdes av årsstämman 2020 består av tre kvinnor och fyra män, vilket motsvarar den ambitionsnivå om minst 40 procent för respektive kön som Kollegiet för svensk bolagsstyrning satt. Valberedningen har även inför årsstämma 2021 eftersträvat en hög grad av mångfald samt en jämn könsfördelning i sitt arbete med att sätta samman den mest kompetenta styrelsen för Kungsleden.

Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapital marknadsfrågor är där för särskilt viktigt inom styrelsen.

**PROCESS FÖR ATT HANTERA INTRESSEKONFLIKTER****EPRA: Gov-Col**

Kungsleden har en valberedning som under nomineringsarbetet säkerställer att intressekonflikter inte finns. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större ägare enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Länk: <http://www.bolagsstyrning.se/koden/gallande-kod>

**SAMMANSÄTTNING STYRELSE 2020****EPRA: Gov-Board**

Namn	Position (Ex ordförande, ledamot)	Ålder	Invald år	Antal år i styrelsen	Erfarenhet i miljö och sociala frågor? Om Ja, vilken typ av erfarenhet
Charlotte Axelsson	Ordförande, ordförande ersättningsutskott	72	2014	6	VD HSB Stockholm, VD Svenska Bostäder
Ingalill Berglund	Ledamot, ordförande revisionsutskott	56	2017	3	VD i Atrium Ljungberg, Styrelseledamot Stiftelsen Danviks Hospital
Jonas Bjuggren	Ledamot, revisionsutskott	46	2018	2	Förvaltningsdirektör Akademiska Hus, Regionchef Vasakronan
Christer Nilsson	Ledamot, revisionsutskott	65	2019	1	Arbetsledare och produktionschef Skanska
Jonas Olavi	Ledamot, revisionsutskott	53	2020	1	Allokeringschef med ESG ansvar hos Alfred Berg och Alpcot
Fredrik Wirdenius	Ledamot, ersättningsutskott	59	2020	1	VD Vasakronan, Initiativtagare och styrelse- medlem Sweden Green Building Council
Charlotta Wikström	Ledamot, ersättningsutskott	62	2009	11	Senior Advisor Stardust Consulting AB



**HÄLSA OCH SÄKERHET****EPRA: H&S-Asset, H&S-Comp**

Samtliga anställda på Kungsleden omfattas av kollektivavtal och alla omfattas också av bolagets ledningssystem för hälsa och säkerhet.

Kungsleden arbetar utefter en Arbetsmiljöpolicy och utför ett systematiskt arbetsmiljöarbete, med undersökning, åtgärd och uppföljning enligt en riskanalys och handlingsplan som följer gällande lagkrav. Alla på Kungsleden omfattas av gällande arbetsmiljöpolicy och det systematiska arbetsmiljöprocessarbetet.

HR arbetar tillsammans med Skyddsombud och följs årligen upp av Vice VD. En skyddskommitté med representanter från arbetstagare, arbetsgivare och skyddsombud deltar. Skyddskommittén har också kvartalsvisa möten där de bereder arbetsmiljöfrågor till ledningsgrupp och tar mindre beslut inom skyddskommittén. Under 2020 har Kungsleden dokumenterat hälsa och säkerhetsgenomgångar på 76 procent av våra fastigheter.

Kungsleden har veckovisa medarbetarundersökningar och alla medarbetare har möjlighet att anonymt rapportera eller anmäla faror eller arbets-situationer som kan orsaka skada via medarbetarundersökningen eller via ett visselblåsarssystem som kan nås även via den externa webbplatsen för leverantörer. En arbetsgrupp bestående av HR och chefsjurist hanterar eventuella ärenden enligt en transparent och kommunicerad process.

I enlighet med företagets arbetsmiljörutin för uppföljning redovisar HR årligen det systematiska arbetsmiljöarbetet, riskanalys samt åtgärdsplan för Huvudskyddsombud samt vice VD för kontroll.

Alla medarbetare erbjuds möjlighet till en privat sjukvårdsförsäkring och alla medarbetare har sjukförsäkring som innefattar vård och rehabiliteringsstöd vid arbetsrelaterade skador. Medarbetaren har möjlighet att söka vård konfidentiellt och personuppgifter relaterade till individuell hälsoinformation dokumenteras inte om det inte finns lagkrav, sjukintyg för lönehantering eller rehabiliteringsplan.

I de återkommande medarbetarundersökningarna får medarbetarna löpande arbetsmiljörelaterade frågor under året, där man även har möjlighet att komma med förslag eller synpunkter. Resultatet från medarbetarundersökningen följs upp årligen på ledningsnivå samt avdelningsnivå och publiceras transparent på intranätet för hela företaget. Det systematiska arbetsmiljöarbetet leds av HR och följs årligen upp tillsammans med vice VD och Huvudskyddsombud.

**UTBILDNING OCH KARRIÄRUTVECKLING****EPRA: Emp-Training****EPRA: Emp-Dev**

Kungsleden har stort fokus på arbetet med utbildning samt personlig och professionell utveckling som beskrivs bland annat på sidorna 59-63. I nedanstående tabeller redovisas kompletterande information över utbildningstid och genomförda medarbetarsamtal.

**UTBILDNINGSTIMMAR, GENOMSNITT PER ANSTÄLLD****EPRA: Emp-Training**

	Enhet	2020
Ledning	Timmar	45
Övriga medarbetare	Timmar	958
<i>Kvinnor</i>	Timmar	209
<i>Män</i>	Timmar	794

Under året har bolaget genomfört ett antal utbildningsinsatser kopplat till hälsa och säkerhet. Några exempel listas nedan:

- En två dagars arbetsmiljöutbildning till chefer och skyddsombud om fysiska och psykosociala och organisatoriska risker.
- En utbildning om risker och hantering av brandskydd, el och arbete på hög höjd för chefer och driftpersonal.
- Föreläsning av en läkare om vikten av hälsofrämjande aktiviteter inför erbjudande till alla medarbetare att göra en hälsokontroll där även det psykosociala välmåendet undersöktes.

Kungsleden har också erbjudit hälsofrämjande träningscoach för träning utomhus samt hälsofrämjande yogapass på plats och digitala yoga- och mindfulness-pass på 30 min en gång i månaden. Företaget erbjuder rabatt hos flertalet gym och 5 000 kr i årligt friskvårdsbidrag för att främja egna initiativ. Under 2020 har företaget även betalat padel.

Alla hälsofrämjande aktiviteter är frivilliga och deltagande dokumenteras inte men uppmuntras via information på intranät och genom att anpassa tider så att det passar medarbetare.

Under 2020 har Kungsleden inte haft några allvarliga arbetsrelaterade skador, endast två fall av mycket lindriga skador har rapporterats.

För många tjänsteintensiva företag är arbetsrelaterad ohälsa ett vanligt problem än fysiska skador. Även på Kungsleden visar medarbetarundersökningar och hälsoundersökningar att hög arbetsbelastning och otydliga direktiv eller ledarskap har potential att orsaka stress. Strukturerade processer för målstyrning och utvecklingssamtal hanterar en del av dessa utmaningar men trots detta har företaget under året haft enstaka fall av arbetsrelaterad stress. Medarbetare erbjuds i dessa fall stöd via privat sjuk- och hälsovård under sjukskrivning och rehabilitering.

**SJUKFRÅNVARO OCH ARBETSRELATERADE SKADOR****EPRA: H&S-Emp**

	2020
Injury rate/skadefrekvens*	0
Lost Day rate**	2
Absentee Day**	0
Antal arbetsrelaterade dödsfall	0
Totalt antal arbetade timmar under året	246 979

\* Antal incidenter per 200 000 arbetade timmar

\*\* % av totalt antal arbetade timmar

Samtliga anställda ska ha minst ett utvecklingssamtal årligen. I nedanstående tabell redovisas den andel medarbetare som haft dokumenterade utvecklingssamtal. Ej dokumenterade samtal utgörs av personer som börjat sin anställning sent på året eller slutat vid årsskiftet.

**ANDEL ANSTÄLLDA SOM HAFT UTVECKLINGSSAMTAL****EPRA: Emp-Dev**

	Enhet	2020
Ledning	%	100
Övriga medarbetare	%	94
<i>Kvinnor</i>	%	92
<i>Män</i>	%	96

## MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

EPRÄ: Diversity-Emp

	2018	2019	2020
<b>Styrelse</b>			
Antal kvinnor	4	3	3
–Varav under 30 år	0	0	0
–Varav 30–50 år	0	0	0
–Varav över 50 år	4	3	3
Antal män	2	3	4
–Varav under 30 år	0	0	0
–Varav 30–50 år	1	1	1
–Varav över 50 år	1	2	3
<b>Ledning</b>			
Antal kvinnor	6	6	7
–Varav under 30 år	0	0	0
–Varav 30–50 år	4	5	4
–Varav över 50 år	2	1	3
Antal män	3	3	3
–Varav under 30 år	0	0	0
–Varav 30–50 år	0	0	1
–Varav över 50 år	3	3	2
<b>Övriga medarbetare</b>			
Antal kvinnor	50	57	57
–Varav under 30 år	8	7	5
–Varav 30–50 år	33	36	39
–Varav över 50 år	9	14	13
Antal män	48	54	69
–Varav under 30 år	4	9	11
–Varav 30–50 år	27	32	40
–Varav över 50 år	17	13	18
<b>Totalt antal</b>	<b>107</b>	<b>120</b>	<b>136</b>

## MARKFÖRORENINGAR OCH SANERING

Under 2020 har Kungsleden fortsatt arbetat efter den plan som inrättades efter den kartläggning som gjordes under 2016 där samtliga ägda fastigheter kategoriserades efter föroreningssituationen i någon av 5 följande kategorier. Samtliga nyförvärv har systematiskt genomlysts och kategoriserats efter föroreningssituation.

Kategori 1: Konstaterade föroreningar som kräver behandling.

Kategori 2: MIFO klass 1 och 2 eller annat motiv till att utredning kommer att krävas. Eventuell kännedom om en förorening som kräver kontrollprogram.

## LÖNESÄTTNING

EPRÄ: Diversity-Pay

	Enhet	Kvinnors baslön	Mäns baslön
Styrelse	%	144	69
Ledning	%	114	87
Övriga medarbetare	%	106	94

## PERSONALOMSÄTTNING

EPRÄ: Emp-Turnover

	Enhet	Kvinnor	Män	Totalt
Antal nyanställda	st	7	21	28
Andel nyanställda	%	5	16	21
Antal som slutat	st	6	6	12
Andel som slutat	%	4	5	9

## FALL AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

	Enhet	2019	2020
Fall av diskrimineringsincidenter	st	0	0

## EFTERLEVAD AV MILJÖLAGAR

Under 2020 har vi haft 4 miljörelaterade incidenter som består av ett fall av olovlig rivning, två fall av skrotningsintyg inskickat sent och ett fall av rapport inlämnad sent. Totalt bötesbelopp 183 000 kr.

Kategori 3: MIFO klass 3 eller 4 eller konstaterade föroreningar som inte kräver åtgärd.

Kategori 4: Risk för föroreningar, men inget konstaterat och ingen branschklass.

Kategori 5: Inga kända föroreningar och ingen anledning till misstanke

Bedömningen baserades på handlingar i offentliga register samt internt material och utredningar. Kungsleden har inga föreläggande om sanering av förorenad mark. Ingen av fastigheterna i portföljen är idag klassad i kategori 1.

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Olja som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt olja och system för vidaredebitering.	Eldningsolja: 0,268 ton CO <sub>2</sub> /MWh. Källa: SCB, Omräkning av SCBs energistatistik till koldioxidutsläpp, 2009-05-29 v.2
Scope 2	El som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt el och system för vidaredebitering.	Ursprungsmärkt förnybar el: 4 g CO <sub>2</sub> /kWh (marked-based). Källa: Naturskyddsforeningen.se Svensk elmix: 47 g CO <sub>2</sub> /kWh (location-based). Källa: energimyndigheten.se
Scope 2	Fjärrvärme som köps in av Kungsleden och som inte debiteras vidare till kund baserat på separat mätning eller debitering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende inköpt fjärrvärme och system för vidaredebitering.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme.
Scope 3	Inköp av varor och tjänster av externa leverantörer.	Extern inhämtning av statistik avseende resor, varor och tjänster från externa leverantörer. Scope 3 beräkning för material och tjänster baseras på representativt urval.	Utsläpp av material från IVL. Källa: IVLs databas genom Byggsektorns Miljöberäkningsverktyg Tjänsteresor från reseleverantör Källa: www.bigtravel.se Resor till och från jobbet. Källa: www.trafikverket.se Tjänstebilar Källa: Bilverkarnas utsläppsdata

## Miljönyckeltal

EPRA kod	Enhet	Beskrivning		Kungsleden		Handel och Butik			
				2020	2019	2020	2019	Skillnad	Förändring, %
Elec-Abs	MWh	El	Totalt inköpt av fastighetsägaren	140 848	136 845	3 439	4 293	-854	-19,9%
Elec-LFL	MWh	El		139 527	133 533	4 065	4 293	-228	-5,3%
		av tillämpbara fastigheter	"Coverage"	92%		63%			
DH&C-Abs	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla	Totalt inköpt av fastighetsägaren	125 676	155 653	4 799	5 670	-871	-15,4%
DH&C-LFL	MWh	Fjärrvärme och fjärrkyla		123 954	151 819	5 119	5 670	-551	-9,7%
		av tillämpbara fastigheter	"Coverage"	92%		63%			
Fuels-Abs	MWh	Bränslen	Totalt inköpt av fastighetsägaren	0	296	0	0	0	
Fuels-LFL	MWh	Bränslen		0	296	0	0	0	
		av tillämpbara fastigheter	"Coverage"	100%		100%			
<b>Abs</b>	<b>MWh</b>	<b>Energi</b>	<b>Total energianvändning</b>	<b>266 524</b>	<b>292 794</b>	<b>8 238</b>	<b>9 963</b>	<b>-1 725</b>	<b>-17,3%</b>
<b>LFL</b>	<b>MWh</b>	<b>Energi</b>	<b>Total energianvändning</b>	<b>263 481</b>	<b>285 648</b>	<b>9 184</b>	<b>9 963</b>	<b>-779</b>	<b>-7,8%</b>
Abs	MWh	Energi	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	285 165	308 312	8 931	10 573	-1 642	-15,5%
LFL	MWh	Energi	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	281 939	300 849	9 946	10 573	-627	-5,9%
Energy-Int - Abs	kWh/kvm	Energiintensitet	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	157	164	108	101	7	6,6%
Energy-Int - LFL	kWh/kvm	Energiintensitet	Total energianvändning (Graddagsjusterad)	154	162	110	101	9	8,7%
Energy-Int - Abs	kWh/kvm	Energiintensitet	Fastigheternas energiintensitet	146	156	100	96	4	4,3%
Energy-Int - LFL	kWh/kvm	Energiintensitet	Fastigheternas energiintensitet	144	154	102	96	6	6,4%
GHG Dir-Abs	Ton CO <sub>2</sub> e	Direkta	Scope 1	22	79	0			
GHG Dir-LFL		Direkta	Scope 1	22	79	0			
		Indirekta (market based)	Scope 2	9 456	12 834	340	432	-92	-21,2%
GHG-Indir-Abs	Ton CO <sub>2</sub> e	Indirekta (location based)	Scope 2	15 513	12 536	488	432	56	12,9%
GHG-Indir-LFL		Andra indirekta	Scope 3	7 798					
		GHG-Indir-Abs	Utsläpp el	563	547	14	17	-3	-17,6%
		GHG-Indir-LFL	Utsläpp el	558	534	16	17	-1	-5,9%
		GHG-Indir-Abs	Utsläpp Värme Kyla	8 893	12 287	326	415	-89	-21,4%
		GHG-Indir-LFL	Utsläpp Värme Kyla	9 224	12 002	308	415	-107	-25,8%
GHG-Int - Abs	Ton CO <sub>2</sub> e/kvm	Intensitet Kg/kvm	Utsläppsintensitet från fastigheternas energiförbrukning (market based utsläpp)	5,1	6,8	4,1	4,1	0	0%
GHG-Int - LFL	Ton CO <sub>2</sub> e/kvm	Intensitet Kg/kvm	Utsläppsintensitet från fastigheternas energiförbrukning (market based utsläpp)	5,2	6,8	3,8	4,1	-0,3%	-7,3%

EPRA kod	Enhet	Beskrivning		Kungsleden		Handel och Butik			
				2020	2019	2020	2019	Skillnad	Förändring, %
Water-Abs	m <sup>3</sup>	Kommunalt vatten		404 172	564 033	8 930,0	14 721	-5 791	-39,3%
Water-LFL	m <sup>3</sup>			403 823	561 594	9 428,0	14 657	-5 229	-35,7%
Water-Int - Abs	m <sup>3</sup> /kvm	Intensitet		0,2	0,3	0,1	0,2	-0,1	-50%
Water-Int - LFL	m <sup>3</sup> /kvm	Intensitet		0,2	0,3	0,1	0,2	-0,1	-50%
		av tillämpbara fastigheter	"Coverage"	92%		63%			

EPRA kod	Enhet	Beskrivning		Kungsleden		Handel och Butik			
				2020	2019	2020	2019	Skillnad	Förändring, %
Waste-Abs	ton	Farligt avfall		3			0		
Waste-Lfl		Icke-farligt avfall		310			0		
		<b>Totalt avfall</b>		<b>313</b>			<b>0</b>		
		av tillämpbara fastigheter	"Coverage"	15%			0%		

EPRA kod	Beskrivning	Miljöbyggnad		EU GreenBuilding		LEED		Totalt miljöcertifierade fastigheter		Förändring, %
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Cert-tot	Antal fastigheter	2	2	4	6	29	14	35	22	63%
	Area (kvm)	24 640	24 746	17 672	86 966	509 435	289 523	551 747	401 235	73%
	Andel, per kvm (%)	1%	1%	1%	4%	25%	14%	27%	20%	74%



Industri och Lager				Kontor				Övrigt				Kungsleden Total			
2020	2019	Skillnad	Förändring, %	2020	2019	Skillnad	Förändring, %	2020	2019	Skillnad	Förändring, %	2020	2019	Skillnad	Förändring, %
59 897	58 637	1 260	2%	73 512	71 966	1 546	2%	4 000	1 949	2 051	105,2%	140 848	136 845	4 003	2,9%
59 897	58 637	1 260	2%	73 512	68 785	4 727	7%	2 053	1 818	235	12,9%	139 527	133 533	5 994	4,5%
77%				100%				80%				92%			
40 414	47 976	-7 562	-16%	75 050	98 026	-22 976	-23%	5 413	3 981	1 432	36,0%	125 676	155 653	-29 977	-19,3%
41 310	47 976	-6 666	-14%	73 830	94 192	-20 362	-22%	3 695	3 981	-286	-7,2%	123 954	151 819	-27 865	-18,4%
77%				100%				80%				92%			
0	296	-296	-100%	0		0		0					296	-296	-100,0%
0	296	-296	-100%	0		0		0					296	-296	-100,0%
100%				100%				100%				100%			
100 311	106 909	-6 598	-6%	148 562	169 992	-21 430	-13%	9 413	5 930	3 483	58,7%	266 524	292 794	-26 270	-9,0%
101 207	106 909	-5 702	-5%	147 342	162 977	-15 635	-10%	5 748	5 799	-51	-0,9%	263 481	285 648	-22 167	-7,8%
107 117	112 148	-5 031	-4%	158 935	179 223	-20 288	-11%	10 182	6 368	3 814	59,9%	285 165	308 312	-23 147	-7,5%
108 120	112 148	-4 028	-4%	157 563	171 891	-14 328	-8%	6 310	6 237	73	1,2%	281 939	300 849	-18 910	-6,3%
214	190	23,9	13%	136	156	-19,6	-13%	139	188	-48,8	-26,0%	157	164	-7,7	-4,7%
204	190	14,4	8%	134	153	-18,6	-12%	186	189	-3,5	-1,8%	154	162	-7,9	-4,8%
200	181	19,1	11%	128	148	-20,5	-14%	128	175	-46,4	-26,5%	146	156	-9,7	-6,2%
191	181	10,1	6%	126	145	-19,3	-13%	169	176	-6,7	-3,8%	144	154	-9,8	-6,3%
0	79	-79	-100,0%	0				0				22	79	-57	-72,2%
0	79	-79	-100,0%	0				0				22	79	-57	-72,2%
4 469	5 297	-828	-15,6%	4 509	7 048	-2 539	-36%	139	58	81	139,7%	9 456	12 835	-3 379	-26,3%
7 044	5 297	1 747	33%	7 670	6 750	920	13,6%	311	57	254	445%	15 513	12 536	-2 977	23,7%
												7 798			
240	235	5	2,1%	294	288	6	2,1%	16	8	8	200%	563	548	15	2,7%
240	235	5	2,1%	294	275	19	6,9%	8	7	1	14,3%	558	534	24	4,5%
4 229	5 062	-732	-14,5%	4 215	6 760	-2 028	-30,0%	114	50	63	128%	8 893	12 287	-3 394	-27,6%
4 234	5 062	-700	-13,8%	4 629	6 475	-1 846	-28,5%	53	50	3	6,0%	9 224	12 002	-2 778	-23,1%
8,9	9,0	-0,1	-1,1%	3,8	6,1	-2,3	-37,7%	1,9	1,7	0,2	11,8%	5,1	6,8	-1,7	-25%
8,5	9,0	-0,5	5,5%	3,8	6,1	-2,3	-37,7%	4,1	1,7	2,4	141%	5,2	6,8	-1,6	-23,5%
Industri och Lager				Kontor				Övrigt				Kungsleden Total			
2020	2019	Skillnad	Förändring, %	2020	2019	Skillnad	Förändring, %	2020	2019	Skillnad	Förändring, %	2020	2019	Skillnad	Förändring, %
123 134	158 830	-35 696	-22,5%	246 743	376 468	-129,725	-34,5%	25 365	14 014	11 351	81,0%	404,172	564 033	-159 861	-28,3%
123 523	158 688	-35 165	-22,2%	256 184	374 235	-118,051	-3,5%	14 688	14 014	674	4,8%	403,823	561 594	-157 771	-28,1%
0,2	0,3	-0,1	-33%	0,2	0,3	-0,1	-33%	0,4	0,4	0	0%	0,2	0,3	-0,1%	-33%
0,2	0,3	-0,1	-33%	0,2	0,3	-0,1	-33%	0,4	0,4	0	0%	0,2	0,3	-0,1%	-33%
77%				100%				80%				92%			
Industri och Lager				Kontor				Övrigt				Kungsleden Total			
2020	2019	Skillnad	Förändring, %	2020	2019	Skillnad	Förändring, %	2020	2019	Skillnad	Förändring, %	2020	2019	Skillnad	Förändring, %
1				2				0				3			
9				301				0				310			
10				303				0				313			
5%				26%				0%				15%			

# EPRA-index

## HÅLLBARHETSNYCKELTAL ENLIGT EPRA

Kungsleden rapporterar från och med 2016 fördjupade hållbarhetsnyckeltal för bolaget utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) sBPR (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting).

## EPRA PERFORMANCE MEASURES

Kungsleden rapporterar hållbarhetsnyckeltal för 17 av EPRA indikatorer; sBPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt andel miljöcertifierade byggnader uppställt enligt de senaste riktlinjerna från EPRA; sBPR. Energianvändningen redovisas i MWh, utsläppen i ton, vattenanvändningen i m<sup>3</sup>, utsläppsintensiteten i kg/m<sup>2</sup>, Energiintensiteten i kWh/m<sup>2</sup>, Vattenintensiteten i liter/m<sup>2</sup>.

## EPRA OVERARCHING RECOMMENDATIONS

### Organisational boundary

Redovisningens avgränsning härrör sig till fastigheter där Kungsleden har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Kungsleden har valt denna omfattning då de ger oss bäst förutsättningar att redovisa och säkerställa statistik som Kungsleden direkt kan påverka. Andra fastigheter där kunden är ansvarig för avtal för leverans av energi, vatten och avfall är inte inkluderade. När kunden är ansvarig för avtalen äger inte Kungsleden mätdata och har därför svårt att redovisa resultat.

### Coverage

För de fastigheter som Kungsleden äger och förvaltar pågår det ett löpande aktivt arbete med att få tillgång till relevant mätdata. Tillgängliga mätdata är något vi värdesätter eftersom det skapar förutsättningar för en effektiv och god förvaltning i våra fastigheter. Idag har Kungsleden tillgång till mätdata för stora delar av portföljen. Andelen av fastigheterna som ingår i indikatorerna redovisas till respektive nyckeltal. Kungsleden har dock inte tillgång till mätdata för samtliga fastigheter. Främst saknar vi mätning av avfall på grund av att avfallsentreprenörerna inte kan leverera statistik till samtliga fastigheter. Kungsleden arbetar kontinuerligt för att få tillgång till all relevant mätdata i så stor utsträckning som möjligt. Antalet fastigheter vid utgången av 2020 är 211 stycken jämfört med 209 stycken 2019. Förvärv och avyttringar av fastigheter har skett under perioden. För fullständig fastighetsförteckning, se sidorna 138-145.

EPRA kod	Indikator	Sidhänvisning
<b>Environmental Sustainability</b>		
Elec-Abs	Total elanvändning	Sid 128-130
Elec-Lfl	Like-for like total elanvändning	Sid 128-130
DH&C-Abs	Total förbrukning fjärrvärme och fjärrkyla	Sid 128-130
DH&C Lfl	Like for like total förbrukning fjärrvärme och fjärrkyla	Sid 128-130
Fuels-Abs	Total bränsleförbrukning	Sid 128-130
Fuels-Lfl	Like for like total bränsleförbrukning	Sid 128-130
Energy-Int	Energiintensitet från fastigheter	Sid 128-130
GHG-Dir-Abs	Totala direkta växthusgasutsläpp (GHG)	Sid 128-130
GHG-Indir-Abs	Totala indirekta växthusgasutsläpp (GHG)	Sid 128-130
GHG-Int	Utsläppsintensitet från fastigheters energianvändning	Sid 128-130
Water-Abs	Total vattenanvändning	Sid 128-130
Water-Lfl	Like for like total vattenanvändning	Sid 128-130
Water-Int	Vattenintensitet från fastigheter	Sid 128-130
Waste-Abs	Totalt avfall per bortskaffningsväg	Sid 128-130
Waste-Lfl	Like for like totalt avfall per bortskaffningsväg	Sid 128-130
Cert-Tot	Typ och antal hållbarhetscertifierade fastigheter	Sid 128-130

## Estimation of landlord-obtained utility consumption

All mätdata som redovisas är uppmätt och säkerställd. Inga uppskattningar har gjorts.

## Third party assurance

Kungsledens indikatorer rapporterade enligt EPRA är inte kontrollerade av tredje part.

## Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption

Kungsleden rapporterar den energi som köps av hyresvärden, Kungsleden. Kungsleden redovisar inte hyresgästers egen elförbrukning då vi huvudsakligen inte har tillgång till denna statistik. Kungsleden kan inte direkt påverka hyresgästens elförbrukning, vilket gör statistiken till viss del mindre relevant. Se EPRA-tabell för data som redovisas.

## Normalisation

Kungsleden använder SMHI graddagar för normalisering av energi för uppvärmning.

## Analysis – Segmental analysis (by property type, geography)

Kungsleden redovisar hållbarhetsdata i enlighet med byggnadstyperna kontor- och butikslokaler, industri samt projekt.

## Disclosure on own offices

Kungsledens egna kontor inkluderas i statistiken, men särredovisas inte.

## Narrative on performance

Förändringarna från 2019 till 2020 framgår i detta index för 2020. Scope 3 utsläpp är nytt för 2020 samt justering av omräkningsfaktor för location based scope 2 utsläpp.

## Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports

Redovisning av hållbarhetsnyckeltal i enlighet med EPRA sBPR formuleras i detta index som ingår i årsredovisningen för 2020.

## Reporting period

Redovisning av hållbarhetsnyckeltal i enlighet med EPRA sBPR avser kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december.

EPRA kod	Indikator	Sidhänvisning
<b>Social Performance Measures</b>		
Diversity-Emp	Sammansättning styrelse, ledning och övriga anställda efter kön och åldersgrupp	Sid 127
Diversity-Pay	Löneskillnader mellan könen	Sid 127
Emp-Training	Genomsnittlig utbildningstid per anställd	Sid 126
Emp-Dev	Karriärutveckling för anställda	Sid 126
Emp-Turnover	Personalomsättning	Sid 127
H&S-Asset	Utvärdering hälsa och säkerhet	Sid 126
H&S Emp	Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	Sid 126
H&S-Comp	Efterlevnad hälsa och säkerhet	Sid 126
Compty-Eng	Samhällsengagemang och utvecklingsprogram	Sid 123
<b>Governance Performance Measures</b>		
Gov-Board	Sammansättning av styrelsen	Sid 124
Gov-Select	Nominering och val av styrelse	Sid 124
Gov-Col	Process för att hantera intressekonflikter	Sid 124

# TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter

För första året har Kungsleden inkluderat rekommendationerna i TCFD:s ramverk i bolagets rapportering för att beskriva hur vi strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. Vår TCFD-rapportering för 2020 presenteras nedan:

## STYRNING

Kungsleden genomför en årlig riskworkshop inklusive klimatrisker med ledningen och har en årlig diskussion om klimatrisker med styrelsen. Vart tredje år genomförs en detaljerad klimatriskworkshop med styrelsen. Omställningsrisker för att nå våra klimatmål diskuteras årligen mellan hållbarhetschefen, ledningen och styrelsen.

Ledningen har ett stort fokus på klimatrisker där förvaltningen genom regioncheferna har ansvar för fysiska klimatrisker i våra fastigheter. Ledningen för en årlig diskussion där klimatrisker inkluderas och en specifik klimatriskworkshop hålls vart tredje år. Omställningsrisker för att nå våra klimatmål diskuteras årligen mellan hållbarhetschefen, ledningen och styrelsen. Vid förvärv och fastighetsinvesteringar säkerställer ledningen att klimatrisker har beaktats.

## STRATEGI

De mest väsentliga klimatrelaterade risker och möjligheter som Kungsleden identifierat är:

### Omställningsrisker

- Högre pris på koldioxid (lång sikt)
- Förändringar i kundpreferenser och beteende (medellång sikt)
- Ökade krav från investerare (kort sikt)
- Ökade energipriser (medellång sikt)

### Fysiska klimatrisker

- Ökade temperaturer (lång sikt)
- Ökad nederbörd (lång sikt)

### Möjligheter

- Minskad energianvändning i byggnader (kort, medellång och lång sikt)
- Ökad efterfrågan på hållbara fastigheter (kort, medellång och lång sikt)
- Teknisk innovation och framtidssäkrade fastigheter (medellång och lång sikt)
- Minskade finansieringskostnader (kort, medellång och lång sikt)
- Attraktiv arbetsgivare (kort, medellång och lång sikt)

Kungsleden har påverkats av identifierade klimatrisker och möjligheter genom att klimatrisker analyseras vid alla förvärv, investeringar och projekt där utfallet av analysen påverkar investeringsbeslutet. Det har även varit grund för vår strategiska planering med klimatrisker för 2021 och 2022. Under 2021 kommer vi att genomföra en övergripande scanning för att identifiera vilka klimatrisker och möjligheter som är relevanta i respektive geografiska områden där vi har fastigheter. Under 2022 kommer vi att genomföra en detaljerad klimatriskanalys på fastighetsnivå för hela beståndet och ta fram handlingsplaner för att hantera identifierade klimatrisker och möjligheter per fastighet vid behov.

Kungsledens strategi är motståndskraftig mot klimatrisker, exempel på detta är att vi sätter mål på att arbetet med klimatrisker, se Indikatorer och mål C under TCFD:s rekommendationer samt att vi inkluderat klimatrisker som ett fokusområde "Klimatanpassning och vatten" under hållbarhetsområdet Planet. Våra mål analyseras årligen för att se om förutsättningarna har förändrats samt att vi genomför en djupare klimatriskanalys vart tredje år där våra mål och utfall utvärderas som grund för eventuella justeringar i strategin.

## RISKHANTERING

Vår process för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker har skett genom en workshop under 2020 med extern konsult tillsammans med representanter från ledningen, chefsjurist, förvaltningen, projekt, projektutveckling och hållbarhetschef.

Vår process för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter är bestående av en övergripande omvärldsbevakning av hållbarhetschefen och chefsjuristen. Omställningsrisker och klimatrelaterade möjligheter hanteras av hållbarhetschefen i samråd med ledningen och styrelsen där frågan behandlas årligen. För fysiska klimatrisker hanteras frågan av förvaltningen under ledning av regioncheferna. Under 2021 ökar vi kunskapen genom genomlysning av fastighetsbeståndet på geografisk nivå och under 2022 kommer fysiska klimatrisker på fastighetsnivå identifieras och handlingsplaner skapas för att hantera de identifierade klimatriskerna. Fysiska klimatrisker på fastighetsnivå kommer att följas upp och hanteras av tekniska förvaltare med stöd från förvaltare och marknadsområdeschef.

Våra klimatrelaterade risker integreras med övrig riskhantering genom en årlig riskworkshop för ledningen och diskussion med styrelsen samt en utförlig riskanalys vart tredje år med ledningen och styrelsen.

## INDIKATORER & MÅL

Vi använder oss av identifierade fysiska klimatrisker som är identifierade av fastighetsägarna och kommer att mäta dessa per kommunnivå och per fastighetsnivå. Klimatrisker bedöms tillsammans med fastighetens tekniska skick. För omställningsrisker och klimatrelaterade möjligheter för att nå våra klimatmål mäter vi CO<sub>2</sub> utsläpp tillsammans med investeringslönsamhet för att bedöma lämplig plan och åtgärd. Mervärde för vårt varumärke och för hyresgästerna uppskattas till en början.

Kungsleden rapporterar direkta och indirekta utsläpp (Scope 1,2,3) i enlighet med Green House Gas protocol, se sidan 134

För fysiska klimatrisker har vi som mål att identifiera klimatrisker i geografiska områden där vi har fastigheter under 2021 och utfallet utvärderas i slutet av 2021 och inkluderas i hållbarhetsredovisningen. För 2022 har vi mål att identifiera och bedöma alla klimatrisker per fastighetsnivå tillsammans med fastighetens tekniska skick och skapa en handlingsplan för att åtgärda eventuella klimatrisker där utfallet utvärderas i slutet av 2022 och inkluderas i hållbarhetsredovisningen. Från 2023 och framåt har vi årliga uppföljningar på fastighetsnivå där status för klimatrisker bedöms tillsammans med fastighetens tekniska skick. Vårt långsiktiga mål är att alla våra fastigheter ska ha låg risk för fysiska klimatrisker.

För klimatrelaterade omställningsrisker och möjligheter har vi ett långsiktigt klimatmål på att vara klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035 (scope 1-3) och i förvaltningen till 2025 (scope 1,2). Vi har även klimatmål i linje med Science Based Targets max 1.5 graders global uppvärmning där vi ska minska våra klimatutsläpp för scope 1 och 2 med 50 procent till 2030 jämfört med 2018 samt mäta och minska scope 3 utsläpp. Utfallet på våra klimatutsläpp, ekonomiska kostnader för klimatarbete och minskad energianvändning i fastigheter utvärderas årligen. Vi genomför regelbundna kundundersökningar angående vårt hållbarhets- och klimatarbete för att identifiera fler kundmöjligheter samt stämmer regelbundet av med finansieringsmarknaden för att identifiera fler gröna finansieringsmöjligheter som resultat av våra ambitiösa klimatmål och vårt klimatarbete.

Risk	Beskrivning	Sannolikhet x Konsekvens = Riskvärde	Hantering
Högre pris på koldioxid	På lång sikt ser vi en sannolik risk till ökade kostnader då vi förväntar oss krav för fastighetssektorn att betala för våra scope 1 och 2 utsläpp.	3 x 1 = 3	Vi arbetar aktivt med att sänka vår klimatpåverkan vilket reducerar de potentiella effekterna.
Förändringar i kundpreferenser och beteende	Våra kunders intresse för klimatfrågan ökar kontinuerligt. Vi ser även att nya kunder från yngre generationer har ett större fokus på klimatrelaterade frågor.	2 x 2 = 4	Vi har en tydlig strategi och arbetar målmedvetet med att sänka klimatpåverkan i våra lokaler samt kommer under 2021 att erbjuda en klimatsmart lokal med återbruksfokus för våra klimatmedvetna kunder.
Ökade krav från investerare	Vi upplever redan idag ökade krav på vårt klimatarbete och hantering av klimatrisker från investerare och tror att denna trend fortsätter.	3 x 2 = 6	Vi kommunicerar regelbundet med investerare för att förstå förväntningar samt accelererar vårt eget klimat- och klimatarbete.
Ökade energipriser till följd av politiska beslut	Vi ser en allmän elektrifiering av vårt samhälle och en omställning mot fossilfritt. Vi ser det som sannolikt att detta resulterar i ökade energipriser på sikt.	2 x 1 = 2	Vi arbetar målmedvetet med energi-effektivisering och för att öka mängden lokalproducerad förnybar energi.
Ökade temperaturer	Klimatförändringar har redan resulterat i en ökad medeltemperatur i Sverige och det är hög sannolikhet att den kommer att accelerera framöver.	3 x 1 = 3	Vi bevakar fastigheter som saknar kylning eller där kylbehovet i framtiden kan behöva utökas och inkluderar detta i fastigheters underhåll och investeringsplan.
Ökad nederbörd	Klimatförändringar innebär ökad nederbörd på kortare tid vilket ökar risken för översvämningar och fuktskador på fastigheter.	3 x 1 = 3	Vi analyserar fastigheter som har risk för översvämning och fuktskador som del av teknisk inventering och kommer att göra det mer utförligt från 2022 och framåt.
Möjlighet	Beskrivning	Sannolikhet x Konsekvens = Värde möjlighet	Hantering
Minskad energianvändning i byggnader	En minskad energianvändning resulterar i lägre driftkostnader och lägre klimatutsläpp.	3 x 2 = 6	Vi har som mål att minska energianvändningen i våra fastigheter med 25 procent till 2025 genom energieffektivisering samt att öka lokalproducerad förnybar energi i form av solceller och geoenergianläggningar.
Ökad efterfrågan på hållbara fastigheter	Från kundintervjuer vet vi att våra kunder över tid kontinuerligt ökar sina krav på hållbarhet.	3 x 2 = 6	Vi arbetar målmedvetet för att göra alla våra fastigheter mer hållbara via exempelvis certifieringar och att sänka deras klimatpåverkan.
Teknisk innovation och framtidssäkrade fastigheter	Framtidens byggnader och kontor behöver vara intelligenta och framtidssäkrade för att vara attraktiva för kunder och försäkringsbranschen.	2 x 2 = 4	Senast 2022 är alla klimatrisker identifierade och inkluderade i en handlingsplan på fastighetsnivå. Vi arbetar aktivt med teknisk innovation på företagsledningsnivå för att säkerställa att vi är i framkant.
Minskade finansieringskostnader	Den gröna finansmarknaden har ett ökat intresse för klimat och klimatrisker, vi förväntar oss att denna trend fortsätter.	2 x 2 = 4	Våra ambitiösa klimatmål och arbete med klimatrisker genom TCFD:s rekommendationer kommer att inkluderas i ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk under 2021.
Attraktiv arbetsgivare	Vi vet från medarbetarintervjuer att medarbetare attraheras av företag som har ett starkt hållbarhets- och klimatfokus	2 x 3 = 6	Med nya ambitiösa klimatmål som lanserades under 2020 är vi väl positionerade att vara och bli en alltmer attraktiv arbetsgivare framöver.

## GRI-index

Kungsleden rapporterar enligt GRI Standarder på Core-nivå. Nedan finns ett GRI-index som visar var man finner fördjupande information. Kungsleden har valt GRI som systematik och riktlinjer för att öka jämförbarheten med andra i och utanför branschen.

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela verksamheten om inte annat anges. Kungsledens års- och hållbarhetsredovisning avgavs årligen och denna rapport avser perioden 1 januari till 31 december 2020. Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades på [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se) den 19 mars 2020.

Inga korrigeringar från tidigare redovisningar men avgränsningen för redovisning av utsläpp av växthusgaser har utökats. Vi har numera även med Scope 3; som omfattar material för entreprenader, tjänsteresor med bil, flyg och tåg och utsläpp från molntjänster. Vi redovisar under 2020 för första gången enligt TCFD och vi har nu inkluderat redovisning av avfall, vatten, samhällsengagemang, efterlevnad av miljölagar.

Viktiga externa hållbarhetsinitiativ som Kungsleden anslutit sig till eller följer är bland annat Global Compact, Global Reporting Initiative, EPRA, LEED, Byggarbedömningen, GRESB och TCFD. En konsekvens av att

Kungsleden undertecknat FN:s Global Compact är att bolaget måste följa försiktighetsprincipen, vilket är en del av initiativets miljöåtagande.

Andra viktiga organisationer som Kungsleden är medlemmar i är Fossilfritt Sverige, Sweden Green Buildings Council, Nätverket för hållbart näringsliv (NMC), fastighetsägarnas hållbarhetsråd, byggvarubedömningen (BvB), LEED-rådet och GRESB, UN Global Compact.

Den här hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Revisorns yttrande enligt kraven i Årsredovisningslagen om att en hållbarhetsrapport upprättats finns på sida 136.

Kontaktperson för frågor avseende hållbarhetsrapporten är:

Erik Florman, hållbarhetschef

E-post: [erik.florman@kungsleden.se](mailto:erik.florman@kungsleden.se)

Telefon: 08-503 052 33

Webbplats: [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

GRI Standard	Uppllysning	EPRA	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning
<b>Allmänna upplysningar</b>					
GRI 102: Allmänna upplysningar 2016	<b>Organisationsprofil</b>				
	102-1		Organisationens namn	Kungsleden Fastighets AB, organisationsnummer 556459-8612	GRI-index sid 133
	102-2		Viktiga varumärken, produkter och tjänster		Sid 5
	102-3		Lokalisering av huvudkontor	Stockholm, Sverige	Sid 78, GRI-index sid 133
	102-4		Länder där bolaget är verksamt	Kungsleden bedriver enbart verksamhet i Sverige	GRI-index sid 133
	102-5		Ägarstruktur och bolagsform		Sid 5, 66
	102-6		Marknader där bolaget är verksamt	Sverige	GRI-index sid 133, 27-28, 43
	102-7		Organisationens storlek		Sid 5, 6, 42, 113, 123
	102-8		Information om anställda		Sid 123
	102-9		Leverantörskedja		Sid 20-21, 84
	102-10		Förändringar i organisationen och värdekedjan under redovisningsperioden		Sid 7
	102-11		Tillämpning av försiktighetsprincipen		Sid 133
	102-12		Externa hållbarhetsprinciper och initiativ som organisationen stödjer		Sid 133
	102-13		Medlemskap i organisationer		Sid 133
<b>Strategi och analys</b>					
102-14		Vd-ord			Sid 10-11
<b>Etik och integritet</b>					
102-16		Organisationens värderingar och etiska riktlinjer			Sid 59, 61
<b>Styrning</b>					
102-18		Struktur för styrning			Sid 47, 66-71, 124, 131
<b>Intressentrelationer</b>					
102-40		Intressentgrupper			Sid 122-123
102-41		Andel anställda som omfattas av kollektivavtal			Sid 126
102-42		Identifiering och urval av intressenter			Sid 122
102-43		Organisationens metod för intressentdialog			Sid 122-123
102-44		Frågor som lyfts fram av intressenterna			Sid 123

GRI Standard	Upplysning	EPRA	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning
<b>Redovisningsmetodik</b>					
GRI 102: Allmänna upplysningar 2016	102-45		Enheter som inkluderas i redovisningen		Sid 116 (Not 6)
	102-46		Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar		Sid 130
	102-47		Identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor		Sid 122
	102-48		Förklaringar av korrigeringar från tidigare redovisningar		Sid 133
	102-49		Väsentliga förändringar i redovisningen		Sid 133
	102-50		Redovisningsperiod		Sid 133
	102-51		Datum för senaste redovisning		Sid 133
	102-52		Redovisningscykel		Sid 133
	102-53		Kontaktperson för redovisningen		Sid 133
	102-54		Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards		Sid 133
	102-55		GRI-index		Sid 133-135
102-56		Externt bestyrkande	Ej externt granskad	Sid 133	
<b>Specifika upplysningar</b>					
<b>Ekonomiskt resultat</b>					
	103-1/2/3		Hållbarhetsstyrning		Sid 20-25, 46-47, 78-81, 122-124
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016	201-1		Genererat och distribuerat ekonomiskt värde		Sid 123
	201-2		Ekonomisk påverkan samt risker och möjligheter från klimatförändringar		Sid 137
<b>Anti-korruption</b>					
GRI 205: Anti-korruption 2016	103-1/2/3		Hållbarhetsstyrning		Sid 46-47, 60-62, 84, 122-123
	205-1		Andel av verksamheten som analyserats avseende risk för korruption		Sid 84, 123
	205-2		Information & utbildning om riktlinjer mot korruption		Sid 61-62, 123
	205-3		Bekräftade fall av korruption & genomförda åtgärder"		Sid 123
<b>Energi</b>					
GRI 302: Energi 2016	103-1/2/3		Hållbarhetsstyrning	Triple net fastigheter är ej inkluderade	Sid 25, 45, 47, 49-51, 122-123
	302-1		Energianvändning inom organisationen		Sid 128-130
	302-3		Energianvändning per kvadratmeter		Sid 128-130
<b>Vatten</b>					
GRI 303: Vatten 2016	103-1/2/3		Hållbarhetsstyrning	Triple net fastigheter är ej inkluderade	Sid 47, 122-123
	303-1		Vattenanvändning inom organisationen		Sid 128-130
<b>Biologisk mångfald</b>					
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	103-1/2/3		Hållbarhetsstyrning	Saknar mätetal för 2020, arbete pågår för att definiera lämpliga mätetal och mätmetoder.	Sid 47, 122-123
<b>Utsläpp</b>					
GRI 305: Utsläpp 2016	103-1/2/3		Hållbarhetsstyrning	Triple net fastigheter är ej inkluderade	Sid 25, 45, 47, 49-51, 122-123, 131-132
	305-1		Direkta växthusgasutsläpp		Sid 127-130
	305-2		Indirekta växthusgasutsläpp från energianvändning		Sid 127-130
	305-3		Övriga indirekta växthusgasutsläpp		Sid 127-130
	305-4		Växthusgasutsläpp per kvadratmeter		Sid 127-130

GRI Standard	Upplysning	EPRA	Beskrivning	Kommentar	Sidhänvisning
<b>Avfall</b>					
GRI 306: Avfall 2016	103-1/2/3 306-2		Hållbarhetsstyrning Avfall inom organisationen	Vi redovisar avfall på fastigheter där information är tillgänglig. 35 av 211 fastigheter.	Sid 47, 122-123, 130, 133 Sid 128-130
<b>Efterlevnad av miljölager</b>					
GRI 307: Efterlevnad av miljölager 2016	103-1/2/3 307-1		Hållbarhetsstyrning Bristande efterlevnad av miljölager		Sid 47, 122-123, 127 Sid 127
<b>Markföreningar och sanering</b>					
	103-1/2/3 CRE5		Hållbarhetsstyrning Förening och sanerad mark		Sid 47, 84, 122-123, 127 Sid 127
<b>Miljöcertifiering</b>					
	103-1/2/3		Hållbarhetsstyrning Antal och andel miljöcertifierade fastigheter		Sid 47, 50, 89, 122-123, 132 Sid 45, 128-130
<b>Anställdas hälsa och säkerhet</b>					
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet 2018	103-1/2/3 403-1 - 403-7 403-8		Hållbarhetsstyrning Ämnesspecifik hållbarhetsstyrning Anställda som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet		Sid 46-47, 58-63, 82-83, 122-123, 126 Sid 126 Sid 126
<b>Kompetensutveckling för anställda</b>					
GRI 404: Träning och utbildning 2016	103-1/2/3 404-2 404-3		Hållbarhetsstyrning Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal		Sid 46-47, 58-63, 82-83, 122-123, 126 Sid 126 Sid 126
<b>Mångfald och jämställdhet</b>					
GRI 405: Mångfald och jämlikhet 2016	103-1/2/3 405-1 405-2 406-1		Hållbarhetsstyrning Sammansättning av företaget uppdelat på kön & åldersgrupp Löneskillnader mellan könen Antal fall av diskriminering		Sid 46-47, 58-63, 82-83, 122-123, 126 Sid 127 Sid 127 Sid 127
<b>Samhällsengagemang</b>					
GRI 413: Samhällsengagemang	103-1/2/3 413-1		Hållbarhetsstyrning Verksamheter med program för samhällsengagemang		Sid 47, 60-63, 122-123 Sid 123
<b>Hållbar leverantörskedja</b>					
GRI 308: Leverantörspåföljning miljö 2016	103-1/2/3 308-2		Hållbarhetsstyrning Väsentlig aktuell och möjlig negativ påverkan avseende miljö i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	Redovisar inga kvantitativa data avseende leverantörsbedömning pga otillräcklig information, arbetet med detta område kommer att utvecklas framåt.	Sid 84, 122-123 Sid 61, 84
GRI 414: Leverantörspåföljning socialt 2016	414-2		Väsentlig aktuell och möjlig negativ påverkan avseende arbetsrätt i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	Redovisar inga kvantitativa data avseende leverantörsbedömning pga otillräcklig information, arbetet med detta område kommer att utvecklas framåt.	Sid 61, 84
<b>Kunders hälsa och säkerhet</b>					
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016	103-1/2/3 416-2		Hållbarhetsstyrning Avvikelse från lagar, regler eller rutiner rörande kunders hälsa & säkerhet	Inga avvikelser rapporterades. Felanmälningar i fastigheterna hanteras löpande via felanmälningssystemet	Sid 45-47, 52-57, 83, 122-123 Sid 52, 126

# Sammanställning över Kungsledens uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sidhänvisning
Övergripande	Affärsmodell	Sid 20-21, 45-47
Miljö	Policy och miljöfrågor Risker och riskhantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	Sid 45-51, 84,122-123, 127-132
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	Sid 45-47, 52-63, 84,122-123, 126-127
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	Sid 45-47, 58-63, 84,122-123, 126-127
Motverkande av korruption	Policy för arbete inom anti-korruption Risker och riskhantering avseende anti-korruption Mål och resultat relaterat till anti-korruption	Sid 45-47, 60-63, 84,122-124

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

### UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 20-21, 45-63, 84, 122-124 samt 126-132 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionspraxis i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 mars 2021  
Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

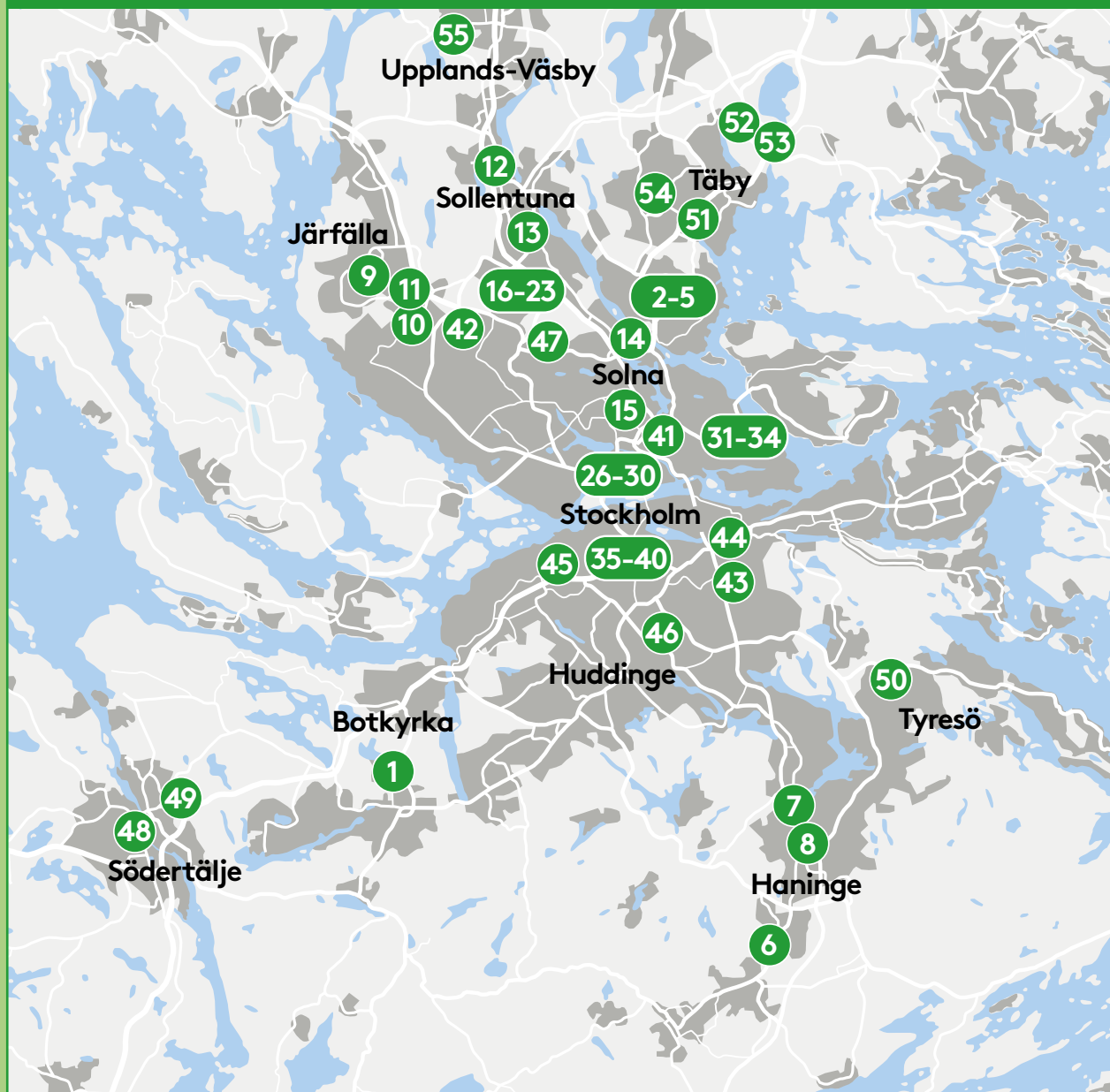




## Stockholm

	Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Region
1	Botkyrka	Övriga	Tunaberg 4	Tunabergsvägen 1	Handel	1 320	Stockholm
2	Danderyd	Danderyd Kontor	Bergudden 8	Berga Backe 2-4, Karlsrovägen 1-2	Kontor	19 329	Stockholm
3			Muttern 3	Enebybergsvägen 8-12	Kontor	7 502	Stockholm
4			Svärdet 7	Svärdvägen 3-31	Kontor	40 674	Stockholm
5			Trekanten 5	Vendevägen 85 A-B, 87-91	Kontor	32 061	Stockholm
6	Haninge	Övriga	Jordbromalm 6:14	Lagervägen 11	Industri/Lager	9 573	Stockholm
7			Täckeråker 2:227	Gamla Nynäsvägen 3A	Handel	2 810	Stockholm
8			Täckeråker 2:273	Gamla Nynäsvägen 3B	Handel	5 966	Stockholm
9	Järfälla	Övriga	Veddesta 2:37	Datavägen 7	Kontor	2 895	Stockholm
10			Veddesta 2:65	Veddestavägen 15	Industri/Lager	14 362	Stockholm
11			Veddesta 2:73	Veddestavägen 17	Kontor	6 759	Stockholm
12		Övriga	Gärdsmygen 4	Skolvägen 12, 14	Kontor	2 404	Stockholm
13			Träbocken 1	Sofielundsvägen 2-6	Kontor	5 365	Stockholm
14	Solna	Övriga	Forellen 1	Björnstigen 4	Industri/Lager	1 363	Stockholm
15			Ugnen 5	Industrivägen 7	Kontor	3 699	Stockholm
16	Stockholm	Kista City	Borgarfjord 5	Torshamnsgatan 25, 27	Kontor	10 035	Stockholm
17			Färöarna 3	Kistagången 20, 22, 24, 26, 28, 30	Kontor	37 666	Stockholm
18			Holar 1	Skalholtsgatan 2	Kontor	6 044	Stockholm
19			Holar 4	Skalholtsgatan 6-8	Kontor	7 292	Stockholm
20			Hornafjord 1	Borgarfjordsg 7-13	Kontor	22 836	Stockholm
21			Keflavik 1	Isafjordsgatan 30 B	Kontor	25 097	Stockholm
22			Reykjavik 2	Borgarfjordsgatan 14	Kontor	11 892	Stockholm
23			Terminalen 2	Esbogatan 12-18	Kontor	15 152	Stockholm
24			Torsnäs 1	Skalholtsgatan 5, 9, 11	Kontor	10 523	Stockholm
25		Stockholm City Väst	Gladan 4	Warfvinges väg 30-32	Kontor	7 547	Stockholm
26			Gladan 5	Warfvinges väg 22-24	Kontor	4 157	Stockholm
27			Gladan 6	Warfvinges väg 26	Kontor	4 233	Stockholm
28			Gladan 7	Warfvinges väg 28	Kontor	2 886	Stockholm
29			Lustgården 11	Warfvinges väg 35	Kontor	7 473	Stockholm
30			Lustgården 12	Warfvinges väg 29-33	Kontor	13 366	Stockholm
31		Stockholm City Öst	Rotterdam 1	Hangövägen 18-20	Kontor	21 820	Stockholm
32			Stettin 5	Tegeluddsvägen 82-84	Övrigt	17 469	Stockholm
33			Stettin 6	Tegeluddsvägen 96-100	Kontor	25 125	Stockholm
34			Tegeludden 13	Tegeluddsvägen 70-80/ Östhammarsgatan 68 & 74	Kontor	20 612	Stockholm
35		Västberga	Dagskiftet 3	Elektravägen 18	Industri/Lager	5 458	Stockholm
36			Dikesrenen 2	Vretensborgsvägen 21	Industri/Lager	3 124	Stockholm
37			Domptören 4	Västberga Allé 4	Industri/Lager	4 455	Stockholm
38			Nattskiftet 15	Drivhjulsvägen 22, 24, 26	Kontor	10 412	Stockholm
39			Timpenningen 1	Västbergavägen 24	Industri/Lager	12 321	Stockholm
40			Vreten 20	Vretensborgsvägen 16	Industri/Lager	2 647	Stockholm
41		Övriga	Blästern 14	Gävlegatan 16, 18 A-C	Kontor	17 175	Stockholm
42			Furudal 2	Fagerstagatan 4	Kontor	1 820	Stockholm
43			Glasmålningen 4	Nynäsvägen 297, 299	Industri/Lager	3 011	Stockholm
44			Godsvagnen 9	Virkesvägen 21 B	Övrigt	8 314	Stockholm
45			Gulddragaren 24	Västertorp svägen 136	Kontor	1 546	Stockholm
46			Kantjärnet 4	Skebokvarnsvägen 370	Kontor	5 558	Stockholm
47	Sundbyberg	Övriga	Päronet 1	Ursviksvägen 129	Industri/Lager	4 213	Stockholm
48	Södertälje	Övriga	Enen 10	Järnagatan 12	Kontor	6 040	Stockholm
49			Traktorn 7	Gränsbovägen 8	Industri/Lager	5 610	Stockholm
50	Tyresö	Övriga	Järnet 6	Bollmora Gårdsv. 2-18	Kontor	21 337	Stockholm
51	Täby	Övriga	Fräsen 1	Maskinvägen 2	Kontor	1 904	Stockholm
52			Måttbandet 8	Måttbandsvägen 5	Handel	1 938	Stockholm
53			Räknestickan 2	Tillverkarvägen 4	Industri/Lager	928	Stockholm
54			Tändstiftet 2	Enhagsvägen 4	Övrigt	2 207	Stockholm
55	Upplands-Väsby	Övriga	Njursta 1:21	Jupitervägen 2	Industri/Lager	13 484	Stockholm

## Stockholm



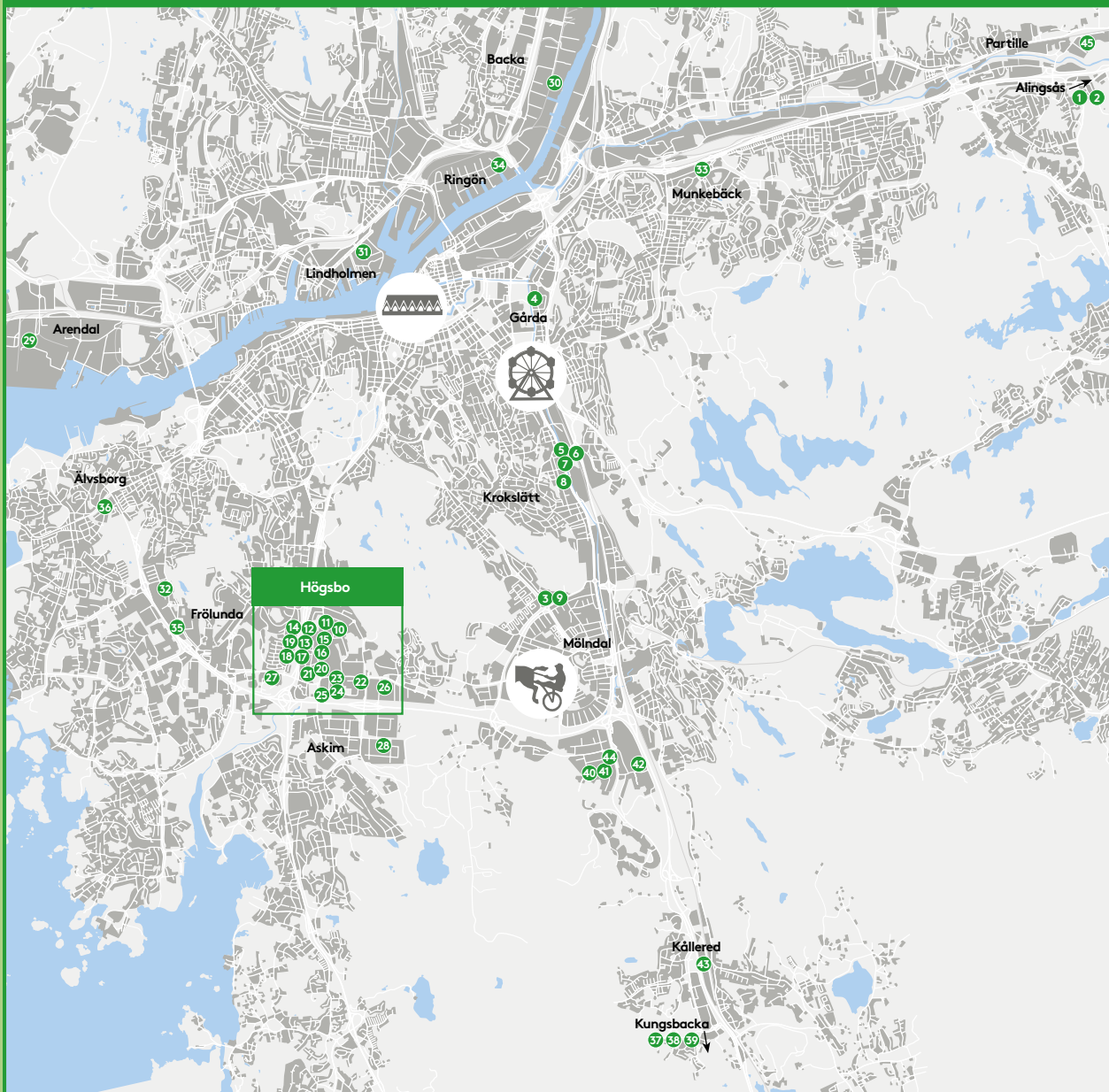
## Göteborg

	Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets- kategori	Area	Region
1	Alingsås	Övriga	Bulten 1	Sävelundsgatan 2	Industri/Lager	18 381	Göteborg/Malmö
2			Plommonet 12	Noltorps Centrum 2, 4	Handel	2 102	Göteborg/Malmö
3	Göteborg	Göteborg Södra Centrum	Del av Stiernhielm 7 <sup>2</sup>	Wallinsgatan 6	Kontor	0	Göteborg/Malmö
4			Gårda 19:10	Fabriksgatan 13	Kontor	3 748	Göteborg/Malmö
5			Kallebäck 2:7	Grafiska vägen 2B	Kontor	5 605	Göteborg/Malmö
6			Kallebäck 2:9	Almedalsvägen 20	Övrigt	11 600 <sup>1</sup>	Göteborg/Malmö
7			Kallebäck 2:11	Grafiska vägen 2C	Kontor	12 662	Göteborg/Malmö
8			Krokslätt 34:16	Ebbe Lieberathsgatan 18a	Kontor	11 692	Göteborg/Malmö
9			Stiernhielm 7	Wallinsgatan 6	Kontor	6 578	Göteborg/Malmö
10		Högsbo	Högsbo 10:17	Britta Sahlgrens gata 8 A-D	Industri/Lager	10 092	Göteborg/Malmö
11			Högsbo 11:5	Britta Sahlgrens gata 5	Industri/Lager	3 483	Göteborg/Malmö
12			Högsbo 13:2	E A Rosengrens Gata 13 (A-E)	Industri/Lager	2 873	Göteborg/Malmö
13			Högsbo 13:4	E A Rosengrens Gata 19	Kontor	5 600	Göteborg/Malmö
14			Högsbo 13:6	E A Rosengrens Gata 17	Industri/Lager	7 664	Göteborg/Malmö
15			Högsbo 14:3	Victor Hasselblads gata 16 (A-B)	Kontor	3 532	Göteborg/Malmö
16			Högsbo 14:7	Viktor Hasselblads gata 12	Industri/Lager	3 565	Göteborg/Malmö
17			Högsbo 17:4	E A Rosengrens Gata 25	Kontor	1 804	Göteborg/Malmö
18			Högsbo 17:6	E A Rosengrens Gata 29 (A-C)	Kontor	4 418	Göteborg/Malmö
19			Högsbo 17:8	E A Rosengrens Gata 23	Industri/Lager	2 165	Göteborg/Malmö
20			Högsbo 20:12	F.O. Petersons Gata 2	Industri/Lager	5 931	Göteborg/Malmö
21			Högsbo 20:13	F.O Petersons Gata 4	Industri/Lager	643	Göteborg/Malmö
22			Högsbo 24:13	August Barks Gata 21	Kontor	2 086	Göteborg/Malmö
23			Högsbo 27:8	August Barks gata 8	Industri/Lager	2 556	Göteborg/Malmö
24			Högsbo 27:9	August Barks Gata 10	Industri/Lager	9 252	Göteborg/Malmö
25			Högsbo 29:2	August Barks Gata 1	Industri/Lager	11 888	Göteborg/Malmö
26			Högsbo 36:3	Norra Långebergsgatan 4	Industri/Lager	3 570	Göteborg/Malmö
27			Järnbrott 168:1	Järnbrotts Prästväg 2	Kontor	16 294	Göteborg/Malmö
28			Kobbegården 172:1	Datavägen 24, Stora Ävägen 23-25	Kontor	11 239	Göteborg/Malmö
29		Övriga	Arendal 764:385	Sydatlanten 12	Industri/Lager	10 105	Göteborg/Malmö
30			Backa 21:5	Exportgatan 47a	Industri/Lager	8 840	Göteborg/Malmö
31			Lundbyvassen 4:9	Regnbågsgatan 8 C	Kontor	3 610	Göteborg/Malmö
32			Rud 52:2	Klangfärgsgatan 11	Kontor	2 079	Göteborg/Malmö
33			Sävenäs 67:3	Torpavallsgatan 9	Kontor	5 156	Göteborg/Malmö
34			Tingstadsvassen 31:2	Ringögatan 29	Industri/Lager	9 059	Göteborg/Malmö
35			Tynnered 1:13	Lergöksgratan 4	Kontor	6 258	Göteborg/Malmö
36			Älvsborg 178:8	Redegatan 9	Kontor	6 671	Göteborg/Malmö
37	Kungälv	Övriga	Sågen 14	Järnvägsgatan 36	Kontor	2 781	Göteborg/Malmö
38			Varla 14:1	Borgås Gärdsväg 19	Handel	2 490	Göteborg/Malmö
39			Varla 14:8	Magasinsgatan 12	Kontor	1 555	Göteborg/Malmö
40	Mölnådal	Övriga	Kryptongasen 4	Kryptongatan 20	Industri/Lager	8 291	Göteborg/Malmö
41			Kryptongasen 7	Kryptongatan 22B	Industri/Lager	5 000	Göteborg/Malmö
42			Tingshuset 2	Kråketorpsgratan 16	Industri/Lager	3 450	Göteborg/Malmö
43			Vämmedal 2:110	Bangårdsvägen 37	Handel	4 335	Göteborg/Malmö
44			Ädelgasen 1	Neogatan 5	Industri/Lager	14 344	Göteborg/Malmö
45	Partille	Övriga	Lexby 2:29	Brodalsvägen 13 B-C	Industri/Lager	10 526	Göteborg/Malmö

1. Ingår ej uthyrningsbar yta.

2. Fastigheten är såld, men ej frånträdd.

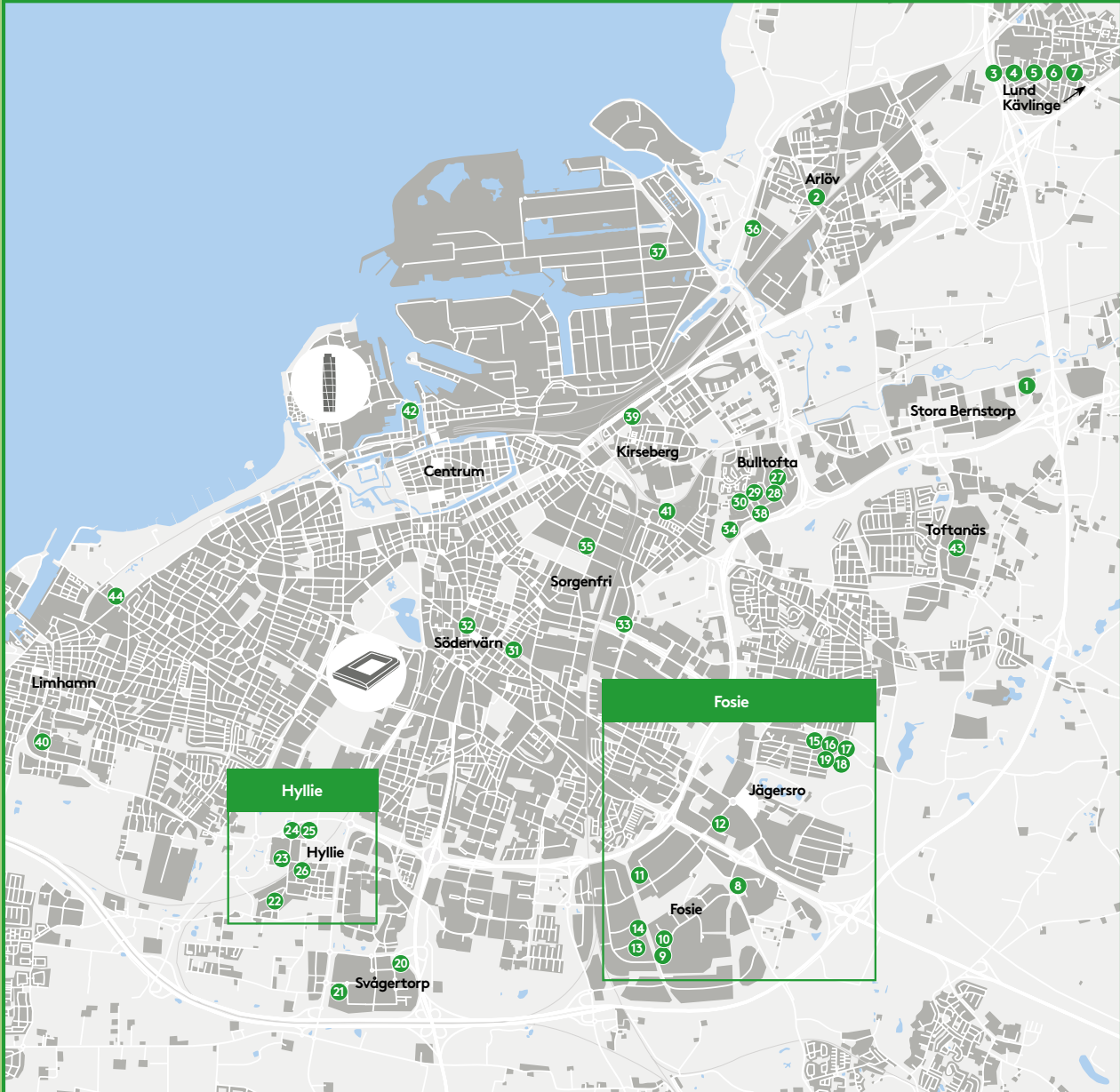
# Göteborg



## Malmö

	Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets- kategori	Area	Region
1	Burlöv	Övriga	Sunnanå 12:34	Starrvägen	Industri/Lager	5 316	Göteborg/Malmö
2			Tågarps 20:81	Lommavägen 39	Industri/Lager	26 348	Göteborg/Malmö
3	Kävlinge	Övriga	Löddeköpinge 14:54	Varuvägen 8	Handel	2 060	Göteborg/Malmö
4	Lund	Övriga	Flintan 4	Skiffervägen 18-20	Kontor	5 082	Göteborg/Malmö
5			Företaget 8	Företagsvägen 28	Kontor	2 209	Göteborg/Malmö
6			Verkstaden 5	Annedalsvägen 9	Kontor	6 984	Göteborg/Malmö
7			Studentkåren 7	Tunavägen 39 A-H	Kontor	20 080	Göteborg/Malmö
8	Malmö	Fosie	Domarringen 1	Boplatsgatan 2	Kontor	3 948	Göteborg/Malmö
9			Dubbelknappen 20	Kantyxegatan 29	Industri/Lager	5 682	Göteborg/Malmö
10			Dubbelknappen 4	Kantyxegatan 25	Industri/Lager	21 777	Göteborg/Malmö
11			Holklyxan 6	Bronsyxegatan 13	Industri/Lager	4 648	Göteborg/Malmö
12			Hästvagnen 3	Agnesfridsvägen 126	Handel	5 349	Göteborg/Malmö
13			Krukskärvan 11	Flintyxegatan 8 A	Kontor	2 688	Göteborg/Malmö
14			Lerkärl 3	Flintyxegatan 2	Industri/Lager	1 148	Göteborg/Malmö
15			Påskbuketten 5	Amiralsgatan 115	Kontor	1 071	Göteborg/Malmö
16			Påskbuketten 6	Hästvägen 4 A	Kontor	2 140	Göteborg/Malmö
17			Påskbuketten 8	Hästvägen 4 C	Kontor	1 796	Göteborg/Malmö
18			Påskbuketten 9	Hästvägen 4 D	Kontor	1 433	Göteborg/Malmö
19			Påskbuketten 10	Hästvägen 4 E	Kontor	796	Göteborg/Malmö
20		Hyllie	Gefion 3	Nornegatan 6	Handel	3 257	Göteborg/Malmö
21			Långhuset 1	Långhusgatan	Handel	894	Göteborg/Malmö
22			Löpöglan 2	Hyllie Boulevard 53	Övrigt	7 630	Göteborg/Malmö
23			Marknadsplatsen 8	Hyllie Boulevard 17	Kontor	10 240	Göteborg/Malmö
24			Mässhallen 1	Hyllie Vattenparksg 2-10	Övrigt	20 979	Göteborg/Malmö
25			Mässhallen 1:1	Hyllie Vattenparksg 2-10	Övrigt	397	Göteborg/Malmö
26			Vagnslidret 1	Arenagatan 12	Kontor	4 584	Göteborg/Malmö
27		Övriga	Flygbasen 4	Höjdrodergatan 17	Industri/Lager	1 681	Göteborg/Malmö
28			Flygbasen 7	Höjdrodergatan 11	Industri/Lager	1 252	Göteborg/Malmö
29			Flygledaren 1	Höjdrodergatan 14	Kontor	901	Göteborg/Malmö
30			Flygstolen 1	Höjdrodergatan 12	Kontor	1 463	Göteborg/Malmö
31			Idrotten 7	Palmgatan 28	Övrigt	0	Göteborg/Malmö
32			Julius 1	Ahlmansg. 1	Kontor	2 871	Göteborg/Malmö
33			Kloren 1	Volframgatan 5	Handel	5 739	Göteborg/Malmö
34			Noshjulet 3	Pilotgatan 5	Industri/Lager	801	Göteborg/Malmö
35			Nämnden 1	Industrigatan 13	Kontor	4 668	Göteborg/Malmö
36			Rektangeln 9	Arlövsvägen 10, 12	Kontor	3 416	Göteborg/Malmö
37			Rödkallen 11	Bjurögatan 40, 42	Industri/Lager	5 548	Göteborg/Malmö
38			Sidorodret 3	Höjdrodergatan 2	Industri/Lager	1 057	Göteborg/Malmö
39			Skjutsstallslyckan 23	Lundavägen 56	Industri/Lager	7 823	Göteborg/Malmö
40			Sockeln 1	Krossverksgatan 32	Kontor	1 510	Göteborg/Malmö
41			Spindeln 9	Singelgatan 8-10	Industri/Lager	1 993	Göteborg/Malmö
42			Tyfonen 1	Nordenskiöldsgatan 24	Kontor	17 597	Göteborg/Malmö
43			Ventilen 3	Ventilgatan 6	Industri/Lager	2 181	Göteborg/Malmö
44			Vildanden 8	Geijersgatan 6-8	Kontor	7 960	Göteborg/Malmö

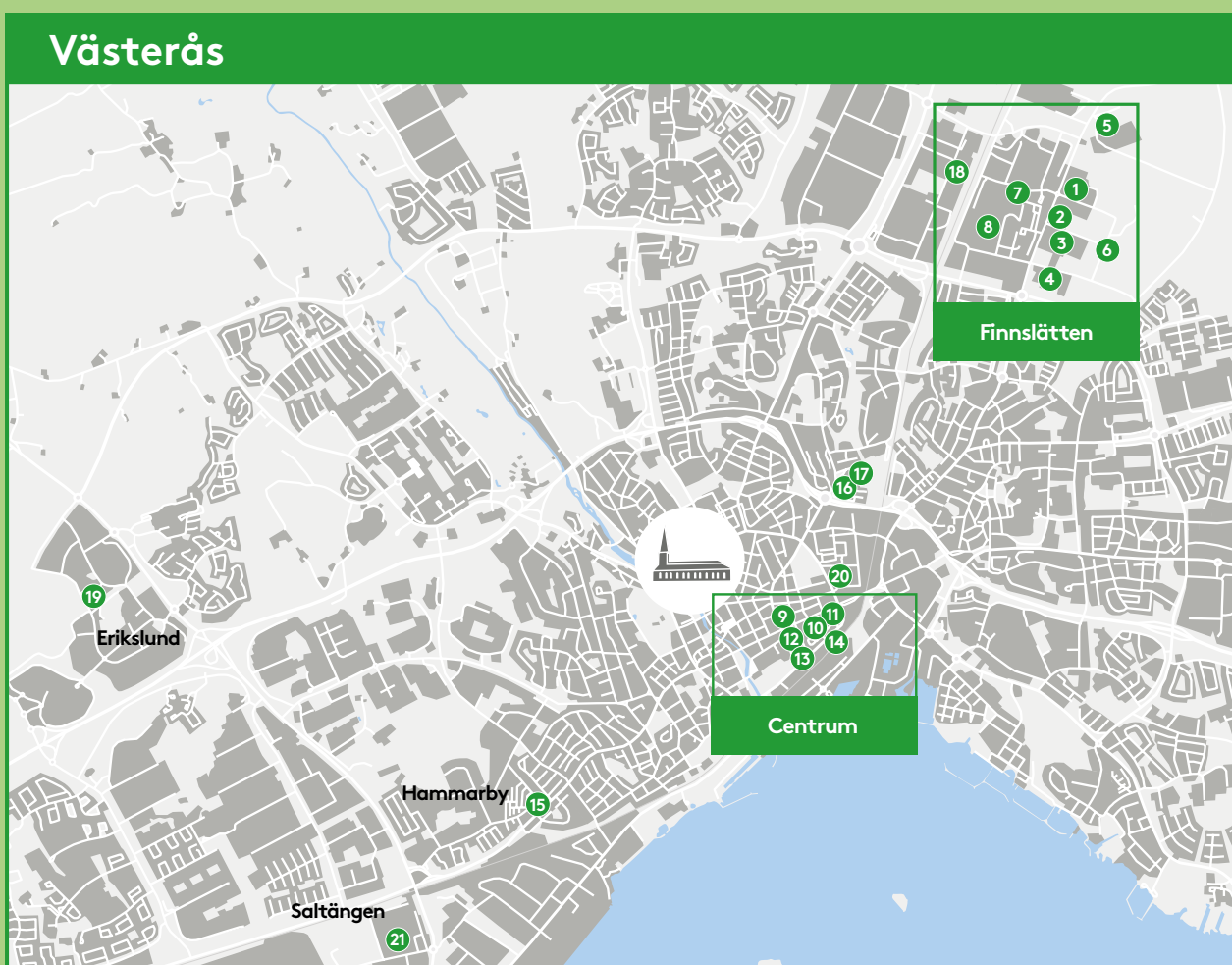
# Malmö



# Västerås

Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets-kategori	Area	Region
1 Västerås	Finnslätten	Effekten 2	Nätverksgatan	Kontor	31 385	Mälardalen
2		Effekten 3	Elmotorgatan bnr 393	Industri/Lager	2 630	Mälardalen
3		Effekten 4	Elmotorgatan 2 bnr 394	Industri/Lager	26 493	Mälardalen
4		Effekten 5	Fredholmsgatan	Kontor	21 952	Mälardalen
5		Effekten 6 <sup>1</sup>	Lugna gatan	Industri/Lager	0	Mälardalen
6		Effekten 7 <sup>1</sup>	Effektgatan	Industri/Lager	0	Mälardalen
7		Finnslätten 1	Lugna gatan	Industri/Lager	146 622	Mälardalen
8		Finnslätten 4	Banmatarvägen 41 bnr 342	Industri/Lager	8 185	Mälardalen
9	Västerås City	Lorens 14	Kopparbergsvägen 10	Kontor	26 067	Mälardalen
10		Mimer 5	Stora Gatan 1E	Kontor	89 291	Mälardalen
11		Mimer 6	Port-Anders gata 6	Övrigt	0	Mälardalen
12		Ottar 5	Kopparbergsvägen 6-8	Kontor	20 404	Mälardalen
13		Ottar 6	Kopparbergsvägen 2	Kontor	18 126	
14		Västerås 5:9	Södra Ringvägen 1	Övrigt	0	Mälardalen
15	Övriga	Direktören 8	Köpingsvägen 70	Handel	1 998	Mälardalen
16		Isolatorn 3	Forskargränd 1	Kontor	30 805	Mälardalen
17		Isolatorn 12	Utvecklingsgränd 27	Industri/Lager	11 945	Mälardalen
18		Kontaktledningen 1	Stenbygatan 10	Industri/Lager	15 104	Mälardalen
19		Linblocket 1	Hallsta Gårdsgata 26	Handel	2 808	Mälardalen
20		Verkstaden 7	Metallverksgatan	Industri/Lager	20 409	Mälardalen
21		Örjan 1	Örjansgränd 17	Industri/Lager	52 564	

1. Fastigheten är såld, men ej frånträdd.





## Regionstäder

	Kommun	Kluster	Fastighet	Adress	Fastighets- kategori	Area	Region
1	Borås	Övriga	Kompaniet 2	Pickesjövägen 1-5	Övrigt	2 024	Göteborg/Malmö
2			Osdal 3:2	Lagercrantz plats 2	Kontor	18 573	Göteborg/Malmö
3			Spindeln 12	Bergslenagatan 9	Handel	10 686	Göteborg/Malmö
4	Halmstad	Övriga	Eketånga 24:56	Kundvägen 4	Handel	4 062	Göteborg/Malmö
5			Eketånga 3:204	Jutaplatsen 3	Handel	2 376	Göteborg/Malmö
6	Helsingborg	Övriga	Kruthornet 1	Garnisonsgatan 46	Handel	2 700	Göteborg/Malmö
7	Hässleholm	Övriga	Mården 7	Första Avenyn 14 A-D	Kontor	5 728	Göteborg/Malmö
8	Jönköping	Övriga	Ädelmetallen 15	Grossistgatan 14	Industri/Lager	5 000	Göteborg/Malmö
9			Översikten 6	Solåsvägen 22	Handel	10 491	Göteborg/Malmö
10			Översikten 9	Solåsvägen 18	Handel	4 516	Göteborg/Malmö
11	Linköping	Övriga	Gardisten 4	Kolfallsgatan 3A	Kontor	1 050	Mälardalen
12			Glasflaskan 1	Roxtorpsgratan 16	Industri/Lager	3 151	Mälardalen
13			Greken 5	Rudsjög. 1,3/Oskarsgatan 1	Industri/Lager	3 490	Mälardalen
14			Grundet 9	Sunnorpsgratan 4	Kontor	1 658	Mälardalen
15			Isbjörnen 4	Tröskaregatan 5-35	Handel	2 611	Mälardalen
16			Magnetbandet 3	Finnögatan 1	Industri/Lager	5 207	Mälardalen
17			Prislappen 1	Mörtlösa 1	Handel	4 180	Mälardalen
18	Norrköping	Övriga	Amerika 5	Sjötullsgatan 42	Industri/Lager	2 286	Mälardalen
19			Fotogenen 4	Importgatan 32	Industri/Lager	7 472	Mälardalen
20			Oxelbergen 1:2	Vikboplan 1-15/Odalgratan 19	Kontor	25 075	Mälardalen
21			Sågen 7	Rörgatan 6, 8	Industri/Lager	935	Mälardalen
22			Taktpinnen 1	Folkborgsvägen 17	Kontor	17 705	Mälardalen
23	Nyköping	Övriga	Asken 17	Hantverkarsvägen 7A	Industri/Lager	1 870	Mälardalen
24			Gumsbacken 12	Gumsbackevägen 5-15	Handel	13 202	Mälardalen
25			Gumsbacken 15	Gumsbackevägen	Övrigt	0	Mälardalen
26			Ribban 5	Brukslagarvägen 5, 7, 9	Kontor	39 944	Mälardalen
27	Trollhättan	Övriga	Läkaren 1	Lasarettsvägen 1-19	Övrigt	31 275	Göteborg/Malmö
28	Uddevalla	Övriga	Barken 6	Junogatan 9	Kontor	4 226	Göteborg/Malmö
29			Ran 20	Odengatan 3	Handel	1 644	Göteborg/Malmö
30			Thorild 12	Kilbäcksgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12	Handel	6 866	Göteborg/Malmö
31			Varvet 3	Kasenabbevägen 8	Industri/Lager	4 241	Göteborg/Malmö
32	Umeå	Övriga	del av Aspgården 18 <sup>1</sup>	Bölevägen 44	Industri/Lager	0	Stockholm
33			Laven 6	Illervägen 3	Handel	5 338	Stockholm
34	Uppsala	Övriga	Librobäck 3:3	Hållnäsgratan 6a	Handel	2 994	Stockholm
35	Växjö	Övriga	Deltat 1	Deltavägen 7	Kontor	2 551	Göteborg/Malmö
36			Dockan 9	Västra Esplanaden 9 A-B	Kontor	14 132	Göteborg/Malmö
37			Fyren 1	Ljungadalsgratan 17	Industri/Lager	5 422	Göteborg/Malmö
38			Tegnér 15	Biblioteksgatan 1,3	Handel	16 224	Göteborg/Malmö
39			Ödman 14	Liedbergsgatan 4	Kontor	5 008	Göteborg/Malmö
40	Ängelholm	Övriga	Älvdalen 1	Brandsvigsgatan 6	Industri/Lager	11 816	Göteborg/Malmö
41	Örebro	Övriga	Arbetaren 1	Aspholmsvägen 12 A	Kontor	4 129	Mälardalen
42			Lastaren 1	Transportgratan 22	Industri/Lager	6 338	Mälardalen
43			Rörläggaren 4	Boställsvägen 4	Kontor	2 468	Mälardalen
44	Östersund	Östersund Stad	Arken 7	Kyrkogatan 53	Kontor	1 344	Stockholm
45			Arkivet 1	Arkivvägen 1	Kontor	2 006	Stockholm
46			Handelsmannen 6	Köpmangatan 24	Kontor	8 965	Stockholm
47			Karlslund 5:2	Fyrvallavägen 1-5	Kontor	61 461	Stockholm
48			Läkarboken 5	Rådhusgratan 15-17	Kontor	6 039	Stockholm
49			Verkstaden 11	Kyrkgatan 76	Kontor	2 402	Stockholm

1. Fastigheten är såld, men ej frånträdd.

# Kungsledens aktie

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Aktiekapitalet uppgår till 91 001 376 kr.

## ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

De tio största ägarna kontrollerade vid årets slut 45,2 procent (39,5) av kapital och röster. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde per den 31 december 2020 58,1 procent av aktiekapitalet (55,7). Det utländska aktieägandet uppgick vid årets slut till 41,9 procent (44,3). Antalet aktieägare per den 31 december 2020 uppgick till 23 375 (20 488). I november beslutade styrelsen att utnyttja bemyndigandet från årsstämman om återköp av egna aktier för att optimera kapitalstrukturen och därmed skapa ökat aktieägarvärde. Återköpsprogrammet inleddes

direkt och omfattar upp till 300 Mkr fram till årsstämman 2021. Per den 31 december 2020 har 57 Mkr av återköpsprogrammet genomförts vilket motsvarar 638 732 aktier.

## OMSÄTTNING OCH HANDEL

Den genomsnittliga dagsomsättningen av Kungsledens aktie uppgick till 1,3 miljoner aktier (0,8). Totalt omsattes 325,5 miljoner aktier (197,6) under 2020 till ett sammanlagt värde av 26,4 Mdkr (15,7). Aktien handlades på flera olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 47,5 procent av omsättningen.

## UTVECKLINGEN UNDER ÅRET

Under året har Kungsledens aktie minskat med 8,5 procent. OMX Stockholm PI minskade med 12,9 procent och OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 5,7 procent. Sista betalkurs för 2020 var 90,10 kr per

aktie, motsvarande ett börsvärde om 19,6 Mdkr.

## AVKASTNING

Totalavkastningen under året uppgick till -6,5 procent. Direktavkastningen per den 31 december uppgick till 3,1 procent baserat på, av styrelsen föreslagen utdelning för 2020 om 2,80 kr per aktie. Högsta stängningskurs för aktien under 2020 var 112,30 kr per den 19 februari och lägsta stängningskurs var 59,75 kr den 18 mars.

## UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Kungsledens utdelningspolicy för räkenskapsåret 2020 innebär att utdelningen ska utvecklas i takt med förvaltningsresultatets utveckling. Under 2020 ökade förvaltningsresultatet med 6 procent och styrelsen föreslår därför en höjning av utdelningen till 2,80 kr per aktie för 2020, att jämföra med utdelning om 2,60 kr per aktie för räkenskapsåret 2019.

## ANALYTIKER SOM FÖLJER KUNGSLEDEN

**Tobias Kaj**  
ABG Sundal Collier

**Erik Granström**  
Carnegie

**Fredrik Cyon**  
Carnegie

**Philip Hallberg**  
Danske Bank

**Simon R. Mortensen**  
DnB

**Niklas Wetterling**  
DnB

**Peter Papadokos**  
Green Street Advisors

**Johan Edberg**  
Handelsbanken

**Markus Henriksson**  
Pareto Securities

**Jan Ihrfelt**  
Kepler Cheuvreux

**Paul May**  
Barclays

**Stefan Andersso**  
SEB Enskilda

## SNABBFAKTA

**Handelsplats:**  
Nasdaq Stockholm, Large Cap

**Segment/sektor:**  
Financials/Real Estate

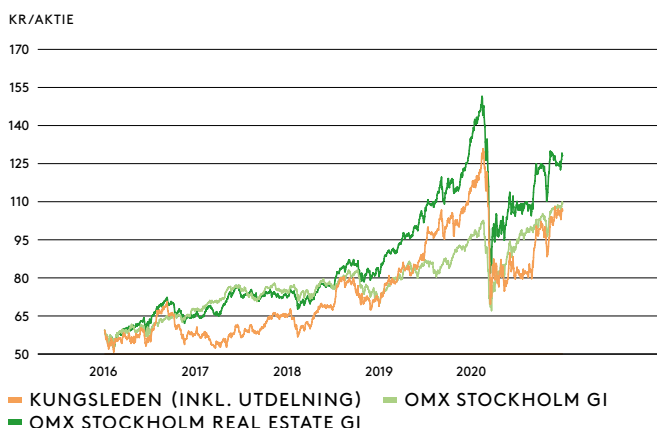
**Aktieslag:**  
Stamaktier

**Börsvärde per 31 december 2020:**  
19,6 Mdkr

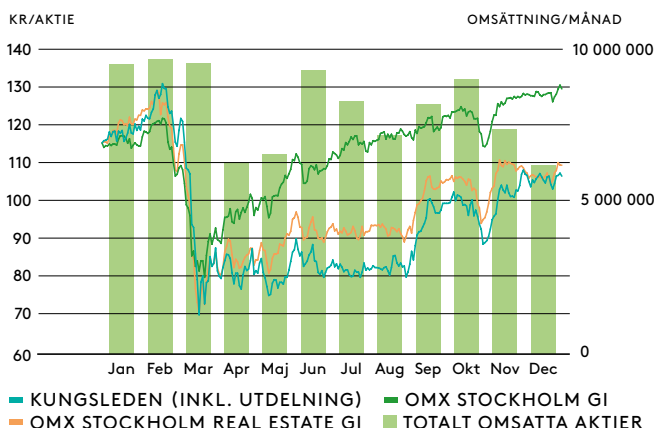
**ISIN kod:** SE0000549412

**Tickerkoder**  
Nasdaq: KLED  
Bloomberg: KLED SS  
Reuters: KLED ST

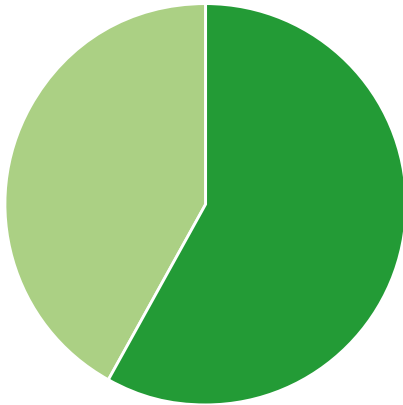
## AKTIENS TOTALAVKASTNING 2016-2020, INDEX



## AKTIENS TOTALAVKASTNING 2020, INDEX



## ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2020



■ SVENSKA ÄGARE 58,1%  
■ UTLÄNDSKA ÄGARE 41,9%

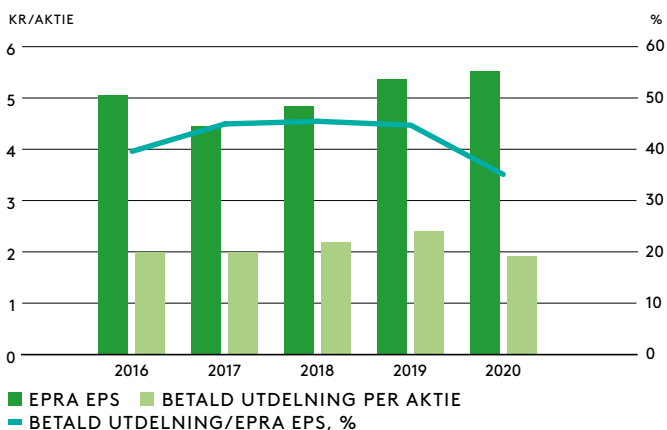
## AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2020

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 677 781	14,5
Ilja Batljan	15 177 397	6,9
BlackRock	11 043 787	5,1
APG Asset Management	8 242 606	3,8
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
Vanguard	6 306 518	2,9
Norges Bank	5 732 048	2,6
Handelsbanken Fonder	5 519 409	2,5
BMO Global Asset Management	5 125 676	2,3
Nordea Fonder	3 079 400	1,4
<b>10 största ägarna</b>	<b>98 655 419</b>	<b>45,2</b>
Utländska aktieägare, övriga	51 898 748	23,8
Svenska aktieägare, övriga	67 210 403	30,8
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>217 764 570</b>	<b>99,7</b>
Innehav av egna aktier	638 732	0,3
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>218 403 302</b>	<b>100,0</b>

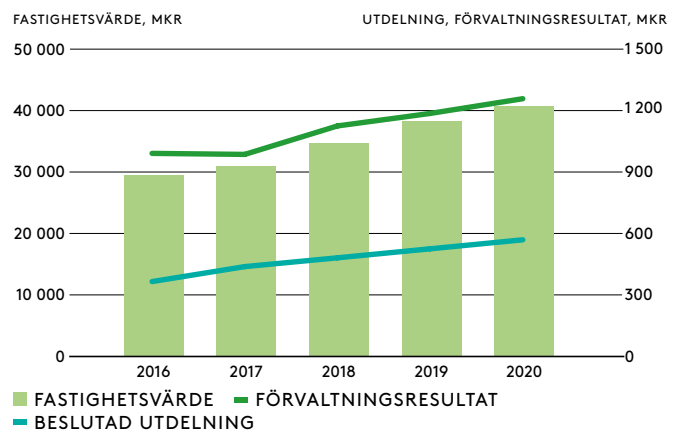
## NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2020	2019
Betald utdelning, kr	1,90	2,35
Aktiens totalavkastning, %	-6,5	60,2
Aktiens direktavkastning, %	3,1	2,6
Förvaltningsresultat, kr	5,76	5,43
Periodens resultat, kr	7,50	10,28
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	5,53	5,37
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	99,50	91,94
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	97,13	90,10
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	84,95	80,07
Eget kapital, kr	84,95	80,07
Börskurs, kr	90,10	98,40

## EPRA EPS OCH UTDELNING PER AKTIE



## FASTIGHETSVÄRDE, FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH UTDELNING



**FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL****DIREKTAVKASTNING**

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

**Utfall**

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

**Utfall per segment**

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

**Intjäningsförmåga**

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

**EPRA VAKANSGRAD**

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

**FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM**

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar yta.

**GENOMSnittlig ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÅNGD**

Återstående kontraktsvärde dividerad med kontrakterad årshyra.

**HYRESINTÄKTER**

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

**HYRESINTÄKTER KR PER KVM**

Hyresintäkter i förhållande till uthyrd yta.

**HYRESVÄRDE**

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

**JÄMFÖRBART BESTÅND**

Avser fastigheter som ägts under hela året samt hela jämförelseåret.

**KONTRAKTERAD ÅRSHYRA**

Kallhyra plus fasta tillägg.

**NETTOUTHYRNING**

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

**UTHYRNINGSBAR YTA**

Del av fastighet som är tillgänglig för uthyrning. Både uthyrd och vakant yta ingår.

**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**

Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans för året dividerat med två.

**AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL**

Driftnetto, resultat från fastighetsförsäljningar samt försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans för året dividerad med två.

**BELÅNINGSGRAD**

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

**RÄNTEKOSTNADER**

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

**SKULDSÄTTNINGSGRAD**

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

**SOLIDITET**

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

### AKTIENS DIREKTAVKASTNING

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid årets utgång.

### AKTIENS TOTALAVKASTNING

Summan av aktiens kursförändring under året och under året erlagd utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid årets 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 årets 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 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 årets utgång.

### 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 årets 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 istället för bokförd, i förhållande till antal aktier vid årets utgång.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året.

### KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL PER AKTIE

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

### ÅRETS RESULTAT PER AKTIE

Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året.

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

### ESMA-RIKTLINJER

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen). Kungsleden redovisar EPRA vakansgrad, EPRA EPS, EPRA NDV, EPRA NRV samt EPRA NTA i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner. EPRA:s riktlinjer har uppdaterats jämfört med föregående år och förändringa trädde i kraft för redovisningsperioden som inleddes den 1 januari 2020.

## ORDLISTA

### EPRA

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

### FASTIGHETSKOSTNADER

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

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

### KATEGORI

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

### KLUSTER

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

### KONTRAKTSVÄRDE

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

### PROJEKTFASTIGHETER

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

### SEGMENT

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

### SNITTRÄNTA

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

### OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

### UNDERHÅLL

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

# Årsstämma

Årsstämman i Kungsleden AB (publ) äger rum torsdagen den 22 april 2021. Med anledning av Covid-19-pandemin har styrelsen beslutat att årsstämman ska genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare och att aktieägare ska ha möjlighet att utöva sin rösträtt endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning. Aktieägarna kommer dock att ha möjlighet att ställa frågor skriftligen inför stämman. Frågorna och svaren kommer att publiceras på Kungsledens webbplats.

## DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska

- dels vara registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per onsdagen den 14 april 2021,
- dels anmäla sitt deltagande genom att avge sin förhandsröst så att den är Euroclear Sweden AB tillhanda senast onsdagen den 21 april 2021.

## FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 14 april 2021. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 14 april 2021 beaktas vid framställningen av aktieboken.

## POSTRÖSTNING

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Kungsledens webbplats [www.kungsleden.se/arsstamma2021](http://www.kungsleden.se/arsstamma2021). Det ifyllda formuläret måste vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast onsdagen den 21 april 2021.

Det ifyllda formuläret ska skickas till Kungsleden AB, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt. Elektroniskt ingivande kan ske antingen genom signering med BankID enligt instruktioner på: <https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy> eller genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till: [GeneralMeetingService@euroclear.com](mailto:GeneralMeetingService@euroclear.com). Aktieägaren får inte förse förhandsrösten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs. förhandsröstningen i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av förhandsröstningsformuläret.

## FULLMAKTER

Om aktieägare förhandsröstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktformulär finns tillgängligt på vår webbplats, [www.kungsleden.se/arsstamma2021](http://www.kungsleden.se/arsstamma2021). Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret.

## UTDELNING

Med stöd av Kungsledens utdelningspolicy för räkenskapsåret 2020 och mot bakgrund av moderbolagets och koncernens finansiella ställning föreslår styrelsen en utdelning om 2,80 kronor (2,60) per aktie för räkenskapsåret 2020.

Styrelsen föreslår vidare att utdelningen ska betalas kvartalsvis vilket innebär en utdelning per tillfälle om 0,70 kronor per stamaktie. Förslag på avstämningsdag blir två vardagar efter årsstämman samt sista vardagen i varje efterföljande tre kvartal. Utbetalningsdagarna blir tre bankdagar efter detta och kommer då att infalla på följande dagar: 29 april, 5 juli och 5 oktober 2021 samt 5 januari 2022.

## KUNGSLEDENS VALBEREDNINGSS FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSE

Kungsledens valberedning har föreslagit omval av samtliga styrelseledamöter; Charlotte Axelsson, Ingalill Berglund, Jonas Bjuggren, Christer Nilsson, Jonas Olavi, Charlotta Wikström och Fredrik Wirdenius. Charlotte Axelsson föreslogs väljas om till styrelseordförande.

## Kalendarium 2021

**ÅRSSTÄMMA**

22 april

**DELÅRSRAPPORT**

jan-mar

22 april

**DELÅRSRAPPORT**

jan-jun

7 juli

## Kontakt

**HUVUDKONTOR**

Warfvinges väg 31

Box 704 14

107 25 Stockholm

Tel 08-503 052 00

**KUNGSLEDEN AB (PUBL)**

Org. nr. 556545-1217

Säte Stockholm

**BILJANA PEHRSSON**

verkställande direktör

08-503 052 04

**YLVA SARBY WESTMAN**

vvd &amp; CFO

08-503 052 27

**ANNA TRANE**

kommunikationschef

08-503 052 20

**KUNGSLEDEN.SE**

För mer information besök vår webbplats.

Läs och prenumerera på pressmeddelanden.

Produktion: Kungsleden och Narva

Tryck: Hylte Tryck AB

Foto: Pontus Orre, Henrik Mill, Anders G Warne, Måns Berg, Mickael Lindh &amp; Hampus Zethelius

Kartor: Stadskartan



**kungsleden**