KUNGSLEDEN

Delårsrapport januari–september 2014

Q3:2014

”Med en framgångsrik nyemission och ett gott förvaltningsresultat i ryggen tar vi nästa steg i att realisera vår potential i förvärv och utvecklingsprojekt.

BILJANA PEHRSSON, VD



Mimer 5, Västerås

TREDJE KVARTALET

552[1]

Hyresintäkten ökade med 32 procent till 552 Mkr (419) och driftnettot steg till 404 Mkr (310).

217[1]

Förvaltningsresultatet förbättrades med 46 procent och uppgick till 217 Mkr (149), motsvarande 1,81 kronor (1,31) per aktie.

–6

Nettouthyrningen blev –6 Mkr (12).

DELÅRSPERIODEN

1 669[1]

Hyresintäkten ökade med 38 procent till 1 669 Mkr (1 210) och driftnettot steg till 1 152 Mkr (815).

575[1]

Förvaltningsresultatet förbättrades med 84 procent och uppgick till 575 Mkr (313), motsvarande 4,81 kronor (2,93) per aktie.

3

Nettouthyrningen blev 3 Mkr (14).

1. Exklusive Nordic Modular Group.

KOMMENTARER TILL HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Den nyemission som beslutades den 16 september vid en extra bolagsstämma fulltecknades och slutfördes under oktober. Härigenom tillförs Kungsleden kapital om 1 593 Mkr före avdrag för emissionskostnader.
- Efter försäljningar av fastigheter för 2,4 Mdr under året har Kungsleden övergått till att bli aktiv köpare. Under kvartalet genomfördes två strategiska förvärv i Malmö till ett värde av 385 Mkr. Sammanlagt har under året fyra fastigheter i Malmö förvärvats för 451 Mkr.
- Från och med denna delårsrapport särredovisas dotterbolaget Nordic Modular Group då innehavet är till försäljning.

NYCKELTAL[1]

	2014 jul–sep	2013 jul–sep	2014 jan–sep	2013 jan–sep
FINANSIELLA				
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,81	1,31	4,81	2,93
Periodens resultat, kr per aktie	2,00	1,57	–8,23	5,00
Eget kapital, kr per aktie	52,46	60,61	52,46	60,61
Avkastning på eget kapital, %	15,6	10,5	Neg.	11,4
Driftnetto – fastigheter, Mkr	404	310	1 152	815
Räntetäckningsgrad	2,5	2,2	2,4	1,9
FASTIGHETSRELATERADE				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,5	90,0	88,9	90,4
Snitthyra, kr per kvm	234	209	693	604
Drift- och underhållskostnad, kr per kvm	55	49	187	178

1. Nyckeltalen soliditet och avkastning på totalt kapital för 2014 är beräknade exklusive Nordic Modular.

BILJANA PEHRSSON, VD KOMMENTERAR

Kungsleden har framgångsrikt genomfört bolagets offensiva nyemission om nära 1,6 miljarder kronor vilket markerar ännu ett viktigt steg i förverkligandet av Kungsledens strategi. Nyemissionen fulltecknades med ett stort intresse för teckning både med och utan företrädesrätt. Med nyemissionen i ryggen och ett starkt stöd från våra aktieägare kan vi nu tillvarata den potential vi identifierat genom förvärv i 18 utvalda mikrolägen för kommersiella fastigheter och ett 20-tal utvecklingsprojekt i det egna fastighetsbeståndet. Vi har nu finansiell flexibilitet att växa fastighetsportföljen till omkring 25 miljarder kronor, med en långsiktig ambition att öka portföljen till 30 miljarder kronor.

Under 2014 har vi genomfört en framgångsrik koncentrations- och renodlingsprocess med avyttring av icke-strategiska fastigheter. Därmed har Kungsleden från och med tredje kvartalet övergått till att bli aktiva köpare. Vi ser goda förvärvsmöjligheter i marknaden och genomförde under kvartalet två strategiska förvärv i Malmö till ett värde av nära 400 Mkr.

Vårt fokus ligger på att aktivt förvalta, utveckla och förädla våra fastigheter. I september genomförde vi för första gången ”Kungsledens fastighetsdagar”, en företagsövergripande genomlysning av fastighetsbeståndet där alla förvaltare presenterade planer för hur nya värden ska kunna realiseras i varje fastighet och byggrätt.

Den operativa verksamheten fortsatte att utvecklas positivt under tredje kvartalet. Bruttoresultatet uppgick till 404 Mkr, en ökning med 30 procent jämfört med samma period föregående år till följd av ett större fastighetsbestånd och ett högre driftnetto. Bruttoresultatet för tredje kvartalet ökade med 6 procent jämfört med andra kvartalet trots att fastighetsportföljen minskade genom gjorda försäljningar. Överskottsgraden för fastigheter blev 73 procent vilket är i nivå med föregående år.

Även förvaltningsresultatet förbättrades med 46 procent mot föregående år och 14 procent mot förra kvartalet. Finansieringskostnaderna ökade endast måttligt vilket bidrog till att förvaltningsresultatet uppgick till 217 Mkr. Snitträntan fortsatte att sjunka och uppgick till 5,0 procent, att jämföra med 5,8 procent vid årets början.

Under delårsperioden tecknades nya hyresavtal om totalt cirka 83 400 kvm, och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till nära 89 procent (90).

Resultatet före skatt steg till 322 Mkr (202) trots att kvartalet belastades med negativa orealiserade värdeförändringar för finansiella instrument om –70 Mkr (57) orsakat av fallande långa marknadsräntor. Värdeutvecklingen på fastigheterna var positiv med en sammanlagd värdeförändring på 176 Mkr. Positiv värdeförändring för fastigheter som frånträddes under



kvartalet bidrog till detta, liksom ökade värden till följd av förbättrade driftnetton och gjorda investeringar. Värdeökningarna påverkades gynnsamt av en högre uthyrningsgrad och ökade hyresintäkter. Förändringar i marknadens avkastningskrav har däremot ej beaktats i tredje kvartalet. På sedvanligt vis kommer Kungsleden att göra en fullständig intern och extern värdering av hela fastighetsportföljen vid årsskiftet varvid ändrade avkastningskrav kommer att beaktas.

Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar på finansiella instrument förbättrades till 392 Mkr (145).

Vi har fattat beslut om att flytta Kungsledens huvudkontor till en av våra egna fastigheter under hösten 2015. Flytten går från hyrda lokaler på Vasagatan i centrala Stockholm till vår egna fastighet mitt på den centrala boulevarden Warfvinges väg på det expansiva Västra Kungsholmen.

Med bas i de förändringar som genomförts sedan den nya strategin togs 2013 och med en förstärkt balansräkning går Kungsleden nu in i en ny fas i sin utveckling. Nu handlar det om att utnyttja de goda förutsättningarna och realisera bolagets tillväxtplaner för att skapa ytterligare värden för Kungsledens aktieägare. Jag vill i detta sammanhang rikta ett stort tack till våra aktieägare för det förtroende de visat genom att tillföra bolaget det kapital som möjliggör denna spännande resa.

Stockholm 24 oktober 2014
Biljana Pehrsson, VD

RESULTATET FÖRE SKATT EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FINANSIELLA INSTRUMENT FÖRBÄTTRADES TILL 392 MKR (145).

FULLTECKNAD NYEMISSION

Den 16 september i år beslutades vid en extra bolagsstämma att genomföra en nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare.

Nyemissionen gjordes i syfte att skapa större finansiellt utrymme och förutsättningar för att realisera bolagets tillväxtplaner och därmed skapa ytterligare värden för aktieägare.

Det har varit ett högt teckningsintresse under perioden som avslutades den 8 oktober. Cirka 44,5 miljoner aktier motsvarande cirka 98 procent av de erbjudna aktierna, tecknades med stöd av teckningsrätter. Därtill har anmälningar motsvarande cirka 38,2 miljoner aktier mottagits för teckning utan företrädesrätt, vilket motsvarar cirka 84 procent av antalet aktier i nyemissionen. Nyemissionen är således fulltecknad. Genom nyemissionen kommer Kungsleden att tillföras cirka 1 593 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader.

RESULTAT

RESULTAT FÖR TREDJE KVARTALET (JULI–SEPTEMBER)

Hyresintäkten under tredje kvartalet uppgick till 552 Mkr (419). Driftnettot förbättrades till 404 Mkr (310), en ökning hänförlig till ett större fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultatet exklusive Nordic Modular steg 68 Mkr till 217 Mkr (149). Driftnettot ökade utan att kostnaderna för administration och finansiering steg i motsvarande grad, vilket är bakgrunden till att förvaltningsresultatet steg med 46 procent.

Resultat före skatt ökade 120 Mkr till 322 Mkr (202). Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 169 Mkr och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –70 Mkr.

Periodens resultat ökade med 59 Mkr till 273 Mkr (214).

RESULTAT FÖR DELÅRSPERIODEN (JANUARI–SEPTEMBER)

Hyresintäkten under perioden uppgick till 1 669 Mkr (1 210). Driftnettot förbättrades till 1 152 Mkr (815), en ökning hänförlig till ett större fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultatet exklusive Nordic Modular steg 262 Mkr till 575 Mkr (313). Driftnettot ökade utan att kostnaderna för finansiering steg i motsvarande grad samtidigt som administrationskostnaderna sjönk, vilket är bakgrunden till att förvaltningsresultatet steg med 84 procent.

Resultat före skatt minskade 48 Mkr till 664 Mkr (712). Minskningen beror framförallt på att orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument för perioden uppgick till –319 Mkr jämfört med 418 Mkr motsvarande period föregående år. Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 335 Mkr.

Periodens resultat uppgick till –1 124 Mkr (683). Resultatförsämringen beror främst på reservering under andra kvartalet för skattedomar om –1 640 Mkr.

RESULTAT NORDIC MODULAR

I denna delårsrapport redovisas Nordic Modular som till försäljning, vilket innebär redovisning på en rad sist i resultaträkningen.

Hyresintäkter för modulbyggnader uppgick under perioden till 197 Mkr (196) med ett driftnetto om 106 Mkr (114). Försäljningen av moduler steg till 221 Mkr (196) och ett bruttoresultat om 20 Mkr (18).

Mer information om Nordic Modular finns i tabellen rörelsesegment på sidan 16.

RESULTATRÄKNING[1]

	Kvartal		Delårsperiod	
Mkr	**2014 jul–sep**	**2013 jul–sep**	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**
Hyresintäkter	552	419	1 669	1 210
Fastighetskostnader	–148	–110	–517	–394
Driftnetto	**404**	**310**	**1 152**	**815**
Försäljnings- och administrationskostnader	–23	–18	–68	–83
Finansnetto	–164	–143	–508	–420
Förvaltningsresultat, exklusive Nordic Modular	**217**	**149**	**575**	**313**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter				
Resultat från fastighetsförsäljningar	7	0	73	4
Orealiserade värdeförändringar	169	–4	335	–23
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	–70	57	–319	418
Resultat före skatt	**322**	**202**	**664**	**712**
Skatt	–72	–11	–1 821	–121
Resultat, exklusive Nordic Modular	**250**	**191**	**–1 157**	**591**
Resultat från Nordic Modular netto efter skatt	23	23	34	92[2]
Periodens resultat	**273**	**214**	**–1 124**	**683**
Förvaltningsresultat, koncernen[3]	**247**	**179**	**656**	**400**

1. Resultaträkningens uppställning har ändrats i och med att Nordic Modular redovisas som tillgång till försäljning på separat rad längst ned i resultaträkningen.
2. Resultatet inkluderar resultat från Hemsö-innehavet om 24 Mkr under jan–mar 2013.
3. Koncernens totala förvaltningsresultat inkluderar förvaltningsresultatet i Nordic Modular.

INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsledens fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2014 av 310 fastigheter (279) och är indelat i fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen och Norr, region Göteborg samt region Malmö. Nedan presenteras intjäningskapacitet per region.

Intjäningskapaciteten visar hur intjäningsförmågan skulle sett ut om det fastighetsbestånd som ägdes per 30 september 2014 hade ägts de senaste tolv månaderna. Försäljningsavtal har slutits för fem fastigheter som ingår i beloppen per 30 september. Dessa fastigheter frånträds under fjärde kvartalet och är bokförda till 281 Mkr samt har ett driftnetto om 14 Mkr.

REGION STOCKHOLM


Träbocken 1, Sollentuna

Antalet nytecknade hyresavtal för delårsperioden är 74, med en total area om 28 071 kvm till ett värde om 36 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET[1] PER 30 SEPTEMBER 2014	
Antal fastigheter, st	73
Uthyrningsbar yta, tkvm	586
Bokfört värde, Mkr	6 266
Hyresvärde, Mkr	654
Hyresintäkter, Mkr	597
Driftnetto, Mkr[2]	426
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3
Direktavkastning, %[2]	6,8
Överskottsgrad, %[2]	71,4

REGION MÄLAR-DALEN OCH NORR


Vårblomman 12, Eskilstuna

Antalet nytecknade hyresavtal för delårsperioden är 50, med en total area om 20 445 kvm till ett värde om 29 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET[1] PER 30 SEPTEMBER 2014	
Antal fastigheter, st	63
Uthyrningsbar yta, tkvm	868
Bokfört värde, Mkr	5 484
Hyresvärde, Mkr	771
Hyresintäkter, Mkr	714
Driftnetto, Mkr[2]	483
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7
Direktavkastning, %[2]	8,8
Överskottsgrad, %[2]	67,6

REGION GÖTEBORG


Lundbyvassen 4:9, Göteborg

Antalet nytecknade hyresavtal för delårsperioden är 46, med en total area om 22 715 kvm till ett värde om 19 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET[1] PER 30 SEPTEMBER 2014	
Antal fastigheter, st	109
Uthyrningsbar yta, tkvm	669
Bokfört värde, Mkr	3 984
Hyresvärde, Mkr	501
Hyresintäkter, Mkr	447
Driftnetto, Mkr[2]	333
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2
Direktavkastning, %[2]	8,4
Överskottsgrad, %[2]	74,7

REGION MALMÖ[3]



Malmömässan, Malmö

Antalet nytecknade hyresavtal för delårsperioden är 29, med en total area om 12 138 kvm till ett värde om 8 Mkr.

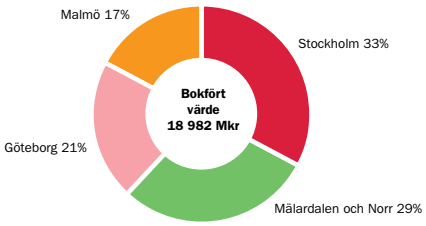
INTJÄNINGSKAPACITET[1] PER 30 SEPTEMBER 2014	
Antal fastigheter, st	65
Uthyrningsbar yta, tkvm	492
Bokfört värde, Mkr	3 248
Hyresvärde, Mkr	364
Hyresintäkter, Mkr	319
Driftnetto, Mkr[2]	245
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,5
Direktavkastning, %[2]	7,5
Överskottsgrad, %[2]	76,7

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 september 2014 hade ägts de senaste tolv månaderna.
2. I resultaträkningen belastas koncernens driftnetto även med kostnader för fastighetsadministration, vilket inte ingår i de enskilda fastigheternas driftnetto i intjäningskapaciteten. De senaste tolv månaderna har fastighetsadministrationen uppgått till 68 Mkr för fastighetsförvaltningen och 20 Mkr för modulbyggnader.
3. En fastighet i Tyskland ingår i region Malmö.

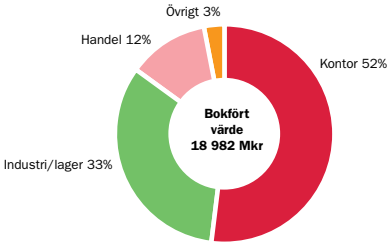
INTJÄNINGSKAPACITET[1] PER SEGMENT	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa fastigheter	Modul- byggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	113	124	55	18	310	–	310
Uthyrningsbar yta, tkvm	970	1 280	311	54	2 615	232	2 847
Bokfört värde, Mkr	9 872	6 288	2 337	485	18 982	1 505	20 487
Hyresvärde, Mkr	1 127	826	278	59	2 290	341	2 631
Hyresintäkter, Mkr	1 021	749	251	56	2 077	263	2 340
Driftnetto, Mkr[2]	698	580	169	40	1 487	150	1 637
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	90,7	90,5	94,6	90,7	77,2	88,9
Direktavkastning, %[2]	7,1	9,2	7,2	8,3	7,8	10,0	8,0
Överskottsgrad, %[2]	68,5	77,5	66,6	72,4	71,6	57,0	70,0

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 september 2014 hade ägts de senaste tolv månaderna.
2. I resultaträkningen belastas koncernens driftnetto även med kostnader för fastighetsadministration, vilket inte ingår i de enskilda fastigheternas driftnetto i intjäningskapaciteten. De senaste tolv månaderna har fastighetsadministrationen uppgått till 68 Mkr för fastighetsförvaltningen och 20 Mkr för modulbyggnader.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT



PÅGÅENDE UTVECKLINGSPROJEKT

Kungsledens projektutvecklingsverksamhet fokuserar på förädling av bolagets befintliga fastighetsbestånd samt på om- och tillbyggnader. Vartefter utvecklingsteamet kartlägger fastighetsbeståndet byggs en portfölj av utvecklingsprojekt successivt upp. För de fastigheter som prioriteras görs analyser av olika scenarier utifrån respektive fastighets- och marknadsförutsättningar. Analyserna syftar till att säkerställa att tid och resurser investeras i de projekt som är mest lönsamma.

Fastighetsutveckling sker i tre steg – fastighets- och projektutveckling, projektuthyrning och projektgenomförande.

Fastighets- och projektutveckling | Projektuthyrning | Projektgenomförande

I slutet av 2013 påbörjades ett arbete med att kartlägga utvecklingspotentialen i Kungsledens befintliga fastighetsbestånd. Fokus är att kontinuerligt identifiera och kartlägga fastigheter med vakanser, fastigheter vilkas lägen förändrats ur ett stadsutvecklingsperspektiv samt fastigheter som har mark eller byggnader som kan planläggas för ändrade ändamål eller utökade byggrätter. Kartläggningen av fastighetsbeståndet bygger en handlingsberedskap och ska leda till ökande kassaflöde och än bättre värdeökning i fastighetsbeståndet.

Per den 30 september 2014 pågick totalt sju projekt till en kalkylerad investeringsvolym om sammanlagt cirka 260 Mkr.


Verkmästaren 4, Eskilstuna


Lundbyvassen 4:9, Göteborg


Verkmästaren 4, Eskilstuna



Vårblomman 11, Eskilstuna


Vårblomman 12, Eskilstuna


Vipan 17, Eskilstuna


Lustgården 12, Kungsholmen, Stockholm

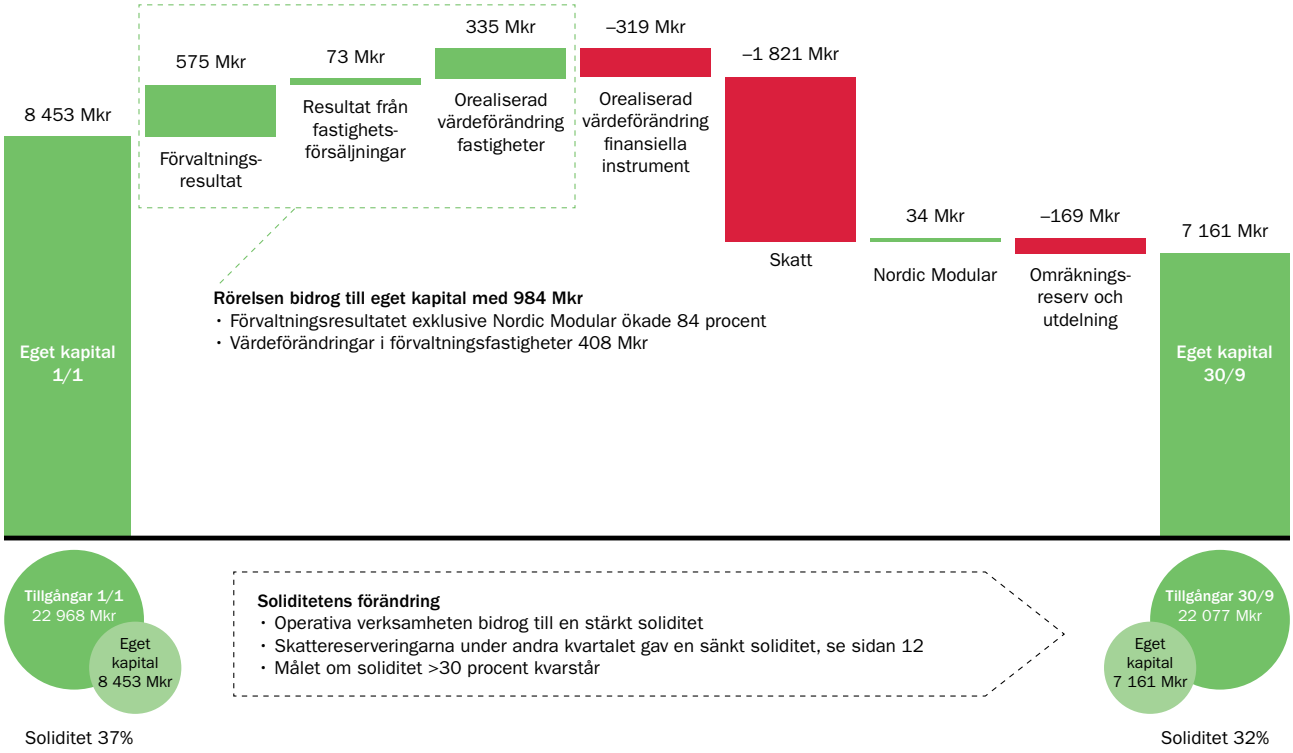

Malmömässan, Malmö

TILLGÅNGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 7 161 Mkr (8 453) eller 52 kronor (61) per aktie, motsvarande en soliditet på 32 procent (37).

2014



FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet exklusive modulbyggnader bestod per den 30 september 2014 av 310 fastigheter (279). Den totala ytan uppgick till 2 615 tkvm (2 225) fördelat på fastighetssegmenten Kontor, Industri/lager, Handel samt Övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen och Norr, region Göteborg samt region Malmö, där region Stockholm är störst i förhållande till fastighetsvärde.

Fastigheterna hade ett bokfört värde om 18 982 Mkr. Minskningen under året beror främst på genomförda försäljningar. Därutöver har även investeringar per den 30 september 2014 i befintliga fastigheter om 270 Mkr (168) samt nettoeffekten av fastställda individuella fastighetsvärden ökat det bokförda värdet.

Kvartalets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgår till 169 Mkr. Värdeförändringarna rör fastigheter som har frånträtts under kvartalet och värdejusteringar till följd av förändrade driftnetton och gjorda investeringar.

Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet var i snitt 3,9 år (4,6).

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING[1] Mkr	2014 jul–sep	2014 jan–sep
Fastigheter vid periodens ingång	19 972	20 338
Köp[2]	–	66
Investeringar	118	270
Försäljningar	–1 277	–2 029
Valutakursförändringar	–	2
Värdeförändringar	169	335
Fastigheter vid periodens utgång	**18 982**	**18 982**

1. Exklusive modulbyggnader.
2. Under delårsperioden jan–sep har förvärv om 451 Mkr genomförts varav 385 Mkr ej har tillträtts.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har fortsatt i högt tempo trots att det tredje kvartalet normalt sett är ett svagare kvartal till följd av sommarmånaderna. För det tredje kvartalet 2014 uppgick den totala transaktionsvolymen till drygt 30 miljarder kronor vilket är en ökning med 50 procent jämfört med samma period 2013. Under förutsättning att transaktionsmarknadens höga aktivitet håller i sig även under det fjärde kvartalet så kan 2014 bli det starkaste helåret efter finanskrisen.

Det är en fortsatt trend att en betydande andel av transaktionsvolymen sker utanför de tre storstadsområdena. Stockholm har för tredje kvartalet haft en ovanligt liten andel med 21 procent av den totala transaktionsvolymen medan Göteborg och Malmö har andelar om 4 procent respektive 3 procent.

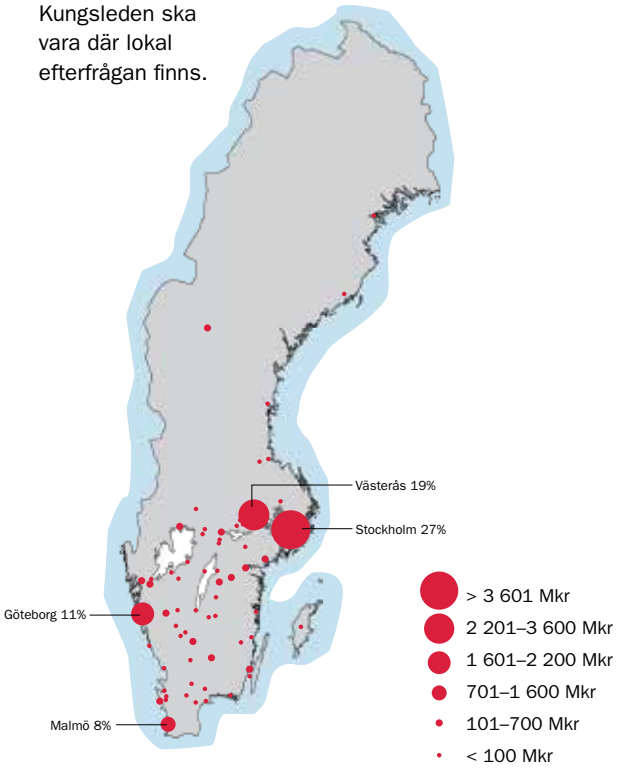
Likviditeten på marknaden är fortsatt mycket god. Det finns ett stort intresse från kapitalmarknaden och för fastighetsbelåning. Därtill fortsätter likviditeten öka på marknaden globalt sett med ett ökat inflöde av kapital från icke-europeiska investerare till Europa. Endast en mindre del av detta har letat sig till Sverige, men om marknaden fortsätter att utvecklas starkt är det bara en tidsfråga innan detta spiller över till den svenska marknaden. Det är en mycket god tillgång på kapital och stor efterfrågan på fastighetsinvesteringar.

Kungsleden sålde under kvartalet 42 fastigheter för 830 Mkr. Totalt har 61 fastigheter sålts till och med september för 2 313 Mkr, varav frånträde skett av alla fastigheter utom tre där frånträde sker under fjärde kvartalet. I snitt har priserna överstigit bokfört värde före försäljningen med mer än 10 procent och beräknas ge ett resultat efter skatt om cirka 190 Mkr.

Två fastigheter i Malmö, bland annat nybyggda Malmömässan, har köpts under kvartalet om totalt 385 Mkr och kommer att tillträdas under fjärde kvartalet. Totalt har därmed fyra fastigheter i Malmö köpts till och med september för 451 Mkr.

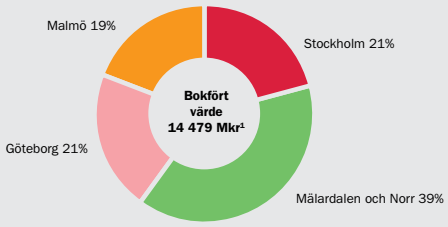
FORTSATT GEOGRAFISK KONCENTRATION – FRÅN 141 TILL 93 KOMMUNER

Kungsleden ska vara där lokal efterfrågan finns.

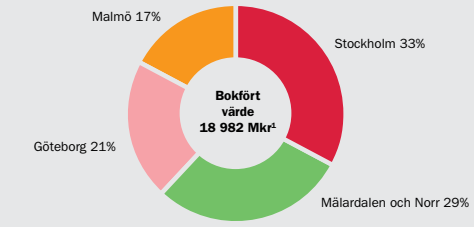


FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

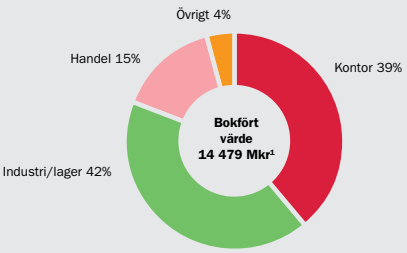
Per region, per den 30 september 2013



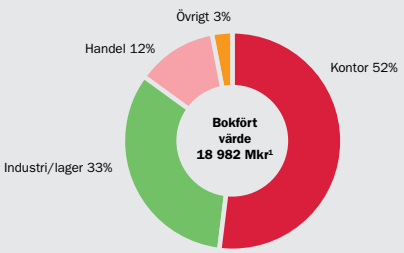
Per region, per den 30 september 2014



Per segment, per den 30 september 2013



Per segment, per den 30 september 2014



1. Exklusive modulbyggnader och rörelsefastigheter.

FINANSIERING

Låneportföljen vid tredje kvartalets utgång uppgick till 12 254 Mkr att jämföra med 12 978 Mkr vid kvartalets ingång. Under kvartalet amorterades krediter om 724 Mkr, främst med anledning av fastighetsförsäljningar.

I juni refinansierades i förtid en syndikerad bankkredit med en volym om 4,5 miljarder kronor inklusive outnyttjad kreditram, med ordinarie förfall januari 2015. Den nya krediten löper på fem år till juni 2019. Inom ramen för det nya låneavtalet upphandlades ytterligare kreditlöften om 2 miljarder kronor med en löptid om tre år, avsett för framtida fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Genom det nya avtalet har Kungsleden tryggat finansiering om sammanlagt 6,5 miljarder kronor. Den årliga upplåningskostnaden sjunker med närmare 22 Mkr vid aktuellt utnyttjande trots längre genomsnittlig löptid i det nya låneavtalet och utökat kreditutrymme om 2 miljarder kronor.

Finansieringskostnader

Finansnettot för de tre första kvartalen uppgår till –508 Mkr (–420). Räntekostnaderna steg eftersom lånevolymen i genomsnitt varit högre under 2014 än under samma period föregående år till följd av nyupplåning vid fastighetsförvärv i slutet av 2013.

Kungsledens genomsnittliga upplåningskostnad (snitträntan) sjönk ytterligare under det tredje kvartalet och uppgår till 5,0 procent att jämföra med 5,8 procent vid årets ingång. Refinansieringen i början av det tredje kvartalet och de omstruktureringar som gjorts i swapportföljen i kombination med att Stibor 90 dagar utfallit lägre har bidragit till att sänka snitträntan. Återbetalning av lån med anledning av fastighetsförsäljningar under året bidrar till att snitträntan stiger samtidigt som upplåningskostnaden sjunker. Detta är en effekt av att räntekostnad hänförlig till ränteswappar fördelas över en mindre utestående lånevolym. I takt med att Kungsleden finansierar fastighetsförvärv kommer snitträntan att sjunka ytterligare.

Den vägda, genomsnittliga återstående räntebindningstiden för lån och ränteswappar har sedan årsskiftet minskat till 2,8 år (3,1), vilket främst är en effekt av att tiden har gått.

Kungsleden har gjort åtaganden gentemot sina kreditgivare avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Samtliga sådana åtaganden var uppfyllda per 30 september 2014. Räntetäckningsgraden har stigit till 2,3 (1,9) gånger på rullande 12 månaders basis. För lån där säkerheter ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen, var belåningsgraden 56 procent (48) på koncernnivå.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT EFTER REFINANSIERING

Per 30 september 2014, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat[1]	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2014	512	260	772			
2015	2 536		2 536	1 400	4,2	
2016	3 348	100	3 448	500	3,9	
2017		155	155	200	3,5	
2018	2 647		2 647	700	3,8	
2019	3 211	1 105	4 316	600	3,4	
2020				800	3,8	
2021				725	4,5	
2022				1 900	4,8	
Summa	**12 254**	**1 619**	**13 873**	**6 825**		**2,8**
Genomsnittlig återstående löptid, år	**2,8**		**2,9**			

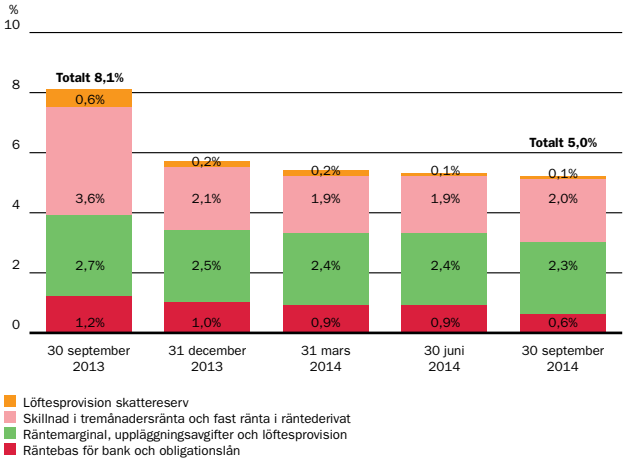
1. Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta på längre löptider.

Ränteswapportföljen

Ränteswapportföljens nominella belopp uppgick vid periodens utgång till 6 825 Mkr (9 350). Minskningen skedde dels efter omstrukturering av portföljen under första kvartalet och dels på att 800 Mkr i swappar har förfallit under året.

Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på ränteswapportföljen ökade under kvartalet och var per 30 september –1 026 Mkr att jämföra med –707 Mkr vid årets början. Av värdeförändringen om –319 Mkr är –510 Mkr en effekt av nedgången i de längre marknadsräntorna, vilket till viss del motverkas av de löpande räntebetalningarna i swapparna som minskade undervärdet med 191 Mkr under perioden.

SNITTRÄNTA



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

Likviditet

Kungsleden håller vid var tid tillgänglig likviditet, i form av kassa eller outnyttjade kreditlöften, för att möta eventuella skattekrav inom de närmaste 12 månaderna samt likviditetsbehovet i verksamheten. Den maximala likviditetseffekten av skatteprocesser bedöms uppgå till 1 800 Mkr. Per den 30 september uppgick kassan och outnyttjade kreditlöften till 2 537 Mkr (3 187), varav outnyttjade krediter utgjorde 1 619 Mkr (2 865).

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungsleden är organiserad i fastighetsförvaltande regioner och Nordic Modular. För delårsperioden var medelantalet anställda 91 (82) inom fastighetsförvaltningen och koncerngemensamma funktioner och 177 (174) i Nordic Modular.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –796 Mkr (206). Det negativa resultatet är främst hänförligt från reserveringar för koncernens ränteswapkontrakt vars undervärde ökat i och med att räntorna på längre löptider fallit under perioden, samt nedskrivning av aktier i dotterbolag.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 6 568 Mkr (7 806). Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 5 175 Mkr (6 143) innebärande en soliditet om 30 procent (39).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering.

Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2013 på sidorna 26–30 och 51–52.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

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

UTESTÅENDE SKATTEFRÅGOR

Sedan flertalet av Kungsledens skattemål avgjorts det senaste året återstår processer kring en försäljningssituation under 2006 som avser försäljning av fastigheter via utländska dotterbolag.

Förvaltningsrätten meddelade i juni 2014 domar till nackdel för Kungsledens koncernbolag i dessa processer. Förvaltningsrätten ansåg att två av koncernens svenska bolag varit part i en transaktion under 2006 som genomförts av två koncernbolag i Nederländerna. Domstolen anser därmed att den kapitalvinst som uppkom med anledning av transaktionen är skattepliktig i Sverige. Kungsleden har överklagat förvaltningsrättens domar till kammarrätten. Vid ett eventuellt negativt slutligt utfall beräknas den maximala resultateffekten utifrån förvaltningsrättens domar uppgå till 1 360 Mkr och med en maximal likviditetseffekt om 1 325 Mkr. Skatteverket har även andrahandsyrkanden som innebär att skatteflyktslagen ska prövas på förfarandet. Dessa yrkanden är vilandeförklarade och kan återupptas i det fall Skatteverket inte vinner den redan pågående processen. Vid en negativ utgång i en process som i stället gäller skatteflykt blir den beräknade maximala negativa resultat- och likviditetseffekten cirka 500 Mkr lägre än ovan angivna belopp. Då Kungsleden inte bedömer att slutligt utfall i kommande instanser blir negativt, har ingen reservering gjorts för något av de två alternativa yrkandena.

För redan avgjorda skatteprocesser återstår 475 Mkr att betala.

UPPSKATTNING AV MAXIMALT NEGATIVA EFFEKTER I UTESTÅENDE SKATTEPROCESSER

Mkr	Effekt på eget kapital	Likviditetseffekt
Reservering 2009–2012	368	–
Reservering 2014	1 640	1 635
Inbetalt i väntan på avgörande	–	–1 160
Summa reserverade skatteärenden	**2 008**	**475**
Ej reserverade skatteärenden	1 360	1 325
Summa	**3 368**	**1 800**

EKONOMISK REDOVISNING 1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2014

RESULTATRÄKNING[1]

	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
Mkr	**2014 jul–sep**	**2013 jul–sep**	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**	**2013/2014 okt–sep**	**2013 jan–dec**
Hyresintäkter	551,8	419,1	1 669,4	1 209,5	2 129,0	1 669,1
Fastighetskostnader	–148,0	–109,6	–517,2	–394,3	–661,0	–538,1
Driftnetto	**403,8**	**309,5**	**1 152,2**	**815,2**	**1 468,0**	**1 131,0**
Försäljnings- och administrationskostnader	**–22,9**	**–17,6**	**–68,5**	**–82,6**	**–100,6**	**–114,7**
Finansnetto						
Finansiella intäkter	1,0	4,2	5,9	12,7	11,6	18,4
Räntekostnader	–151,4	–136,2	–482,9	–403,5	–632,9	–553,5
Övriga finansiella kostnader	–13,6	–10,6	–31,3	–29,3	–42,2	–40,2
	–164,0	**–142,6**	**–508,3**	**–420,1**	**–663,5**	**–575,3**
Förvaltningsresultat, exklusive Nordic Modular	**216,9**	**149,3**	**575,4**	**312,5**	**703,9**	**441,0**
Värdeförändringar fastigheter						
Resultat från fastighetsförsäljningar	7,4	–0,1	72,7	4,2	76,6	8,1
Orealiserade värdeförändringar	168,5	–4,3	335,2	–22,6	405,7	47,9
	175,8	**–4,4**	**407,9**	**–18,4**	**482,3**	**56,0**
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	**–70,4**	**56,9**	**–319,2**	**417,7**	**–311,6**	**425,3**
Resultat före skatt	**322,3**	**201,7**	**664,1**	**711,8**	**874,6**	**922,3**
Skatt	**–71,9**	**–10,9**	**–1 821,4**	**–121,4**	**–1 868,5**	**–168,5**
Periodens resultat, exklusive Nordic Modular	**250,4**	**190,8**	**–1 157,3**	**590,4**	**–993,9**	**753,8**
Avvecklad verksamhet						
Resultat från Nordic Modular netto efter skatt	23,1	23,2	33,5	92,2[2]	49,3	108,0[2]
Periodens resultat[3]	**273,5**	**214,0**	**–1 123,8**	**682,6**	**–944,6**	**861,8**
Förvaltningsresultat, koncernen[2]	**246,6**	**178,7**	**656,4**	**399,9**	**805,3**	**548,6**
Resultat per aktie[4]	**2,00**	**1,57**	**–8,23**	**5,00**	**–6,92**	**6,31**
Resultat per aktie, exklusive Nordic Modular[4]	**1,83**	**1,40**	**–8,48**	**4,33**	**–7,28**	**5,52**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
Mkr	**2014 jul–sep**	**2013 jul–sep**	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**	**2013/2014 okt–sep**	**2013 jan–dec**
Periodens resultat	273,5	214,0	–1 123,8	682,6	–944,2	861,9
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser överfört till periodens resultat	–	–	–	–	–	–
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	1,6	–2,0	2,4	0,6	2,8	1,2
Periodens totalresultat[5]	**275,1**	**212,0**	**–1 121,4**	**683,2**	**–941,4**	**863,1**

1. Resultaträkningens uppställning har ändrats i och med att Nordic Modular redovisas som tillgång till försäljning på separat rad längst ned i resultaträkningen.
2. Resultatet inkluderar resultat från Hemsö-innehavet om 24 Mkr under januari–mars 2013.
3. Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.
4. Före och efter utspädningseffekt. Utestående och genomsnittligt antal aktier uppgår till 136 502 064 stycken för samtliga perioder.
5. Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELLA STÄLLNINGAR[1]

Mkr	2014-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	–	201,4
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	18 982,3	20 338,4
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	–	1 508,7
Rörelsefastigheter	–	21,8
Inventarier	9,2	14,8
Uppskjuten skattefordran	146,6	34,7
Andra långfristiga fordringar	9,9	238,8
Summa anläggningstillgångar	**19 148,0**	**22 358,6**
Varulager	–	15,3
Kortfristiga fordringar	124,0	271,6
Tillgångar som innehas för försäljning – fastigheter	1 528,0	–
Tillgångar som innehas för försäljning – övriga tillgångar	380,6	–
Kassa och bank	895,9	322,7
Summa omsättningstillgångar	**2 928,5**	**609,6**
SUMMA TILLGÅNGAR	**22 076,5**	**22 968,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**7 161,0**	**8 453,0**
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 182,2	10 579,4
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699,2	2 299,2
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	372,5	–
Räntebärande skulder	**12 253,9**	**12 878,6**
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	4,7	59,5
Derivat[2]	1 026,4	707,8
Skatteskuld	410,4	–
Övriga ej räntebärande skulder	751,0	869,3
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	469,1	–
Ej räntebärande skulder	**2 661,6**	**1 636,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**22 076,5**	**22 968,2**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2014-09-30	2013-12-31
Vid periodens början	8 453,0	7 726,4
Utdelning	–170,6	–136,5
Periodens totalresultat	–1 121,4	863,1
Vid periodens slut	**7 161,0**	**8 453,0**

1. Nordic Modular redovisas från och med tredje kvartalet enligt IFRS 5 som tillgångar som innehas för försäljning, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas på separata rader.
2. I Kungsleden finns ett antal OTC-derivat som används för att ekonomiskt säkra ränterisker, främst ränteswappar. Därutöver fanns vid årets ingång en aktieswap. Dessa finansiella instrument värderas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raden derivat och instrumentets värdeförändringar redovisas i resutlaträkningen. Derivaten värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2).

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
Mkr	**2014 jul–sep**	**2013 jul–sep**	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**	**2013/2014 okt–sep**	**2013 jan–dec**
Rörelsen						
Resultat före skatt	322,5	201,6	664,2	711,8	874,9	922,4
Resultat från fastighetsförsäljningar	–7,4	0,1	–72,7	–4,2	–76,6	–8,1
Orealiserade värdeförändringar	–98,0	–52,5	–16,0	–395,1	–94,1	–473,2
Kassaflöde avseende Nordic Modular och Hemsö	29,5	29,5	80,8	111,4	100,9	131,5
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	–6,7	–24,6	7,9	1,9	37,3	31,3
Betald skatt	–0,5	–	–1 024,4	0	–1 148,6	–124,2
Kassaflöde från rörelsen	**239,4**	**154,2**	**–360,1**	**425,8**	**–306,2**	**479,7**
Förändringar i rörelsekapital	402,5	72,0	864,2	–259,5	–4 004,4	–5 128,1
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	**641,9**	**226,2**	**504,1**	**166,3**	**–4 310,6**	**–4 648,4**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**567,6**	**–81,8**	**885,8**	**2 744,5**	**102,0**	**1 960,7**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–723,7**	**–272,5**	**–795,4**	**–3 335,5**	**4 827,9**	**2 287,8**
Periodens kassaflöde	**485,8**	**–128,1**	**594,5**	**–424,7**	**619,3**	**–399,9**
Likvida medel vid periodens början	432,7	427,3	322,7	721,2	298,5	721,2
Kursdifferens i likvida medel	–0,1	–0,7	1,2	2,0	0,6	1,4
Likvida medel vid periodens slut	**918,3**	**298,5**	**918,4**	**298,5**	**918,4**	**322,7**

NYCKELTAL[1]

	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2014 jul–sep	**2013 jul–sep**	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**	**2013/2014 okt–sep**	**2013 jan–dec**
Fastighetsrelaterade						
Intjäningskapacitet						
Direktavkastning, %					8,0	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					88,9	88,9
Överskottsgrad, %					70,0	67,6
Utfall						
Direktavkastning, %	8,6	8,7	8,2	7,8	7,9	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,5	90,0	88,9	90,4	89,2	90,9
Överskottsgrad, %	70,5	71,9	67,4	66,1	67,1	66,1
Finansiella						
Förvaltningsresultat, Mkr	247	179	656	400	805	549
Periodens resultat, Mkr	274	214	–1 124	683	–944	862
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	7,6	7,0	6,1	7,6	5,4
Avkastning på eget kapital, %	15,6	10,5	Neg.	11,4	Neg.	10,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,6	8,5	8,2	7,1	9,0	6,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,4	1,9	2,3	1,9
Soliditet, %					32,4	36,8
Skuldsättningsgrad, ggr					1,7	1,5
Belåningsgrad, %					59,7	58,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	239	154	–360	426	–306	480
Data per aktie						
Börskurs, kr					42,90	40,58
Utdelning, kr					1,25	1,00
Totalavkastning, %					9,6	25,1
Direktavkastning, %					2,9	2,5
P/E-tal, ggr					Neg.	6,4
Bruttoresultat, kr	3,27	2,59	9,36	6,94	11,95	9,53
Förvaltningsresultat, kr	1,81	1,31	4,81	2,93	5,90	4,02
Periodens resultat, kr	2,00	1,57	–8,23	5,00	–6,92	6,31
Fastigheternas bokförda värde, kr					150,26	160,21
Eget kapital, kr					52,46	61,93
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,75	1,13	–2,64	3,12	–2,24	3,51
Utestående aktier och genomsnittligt antal aktier[2]	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1. Nyckeltalen soliditet och avkastning på totalt kapital för 2014 är beräknade exklusive Nordic Modular.
2. Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

RÖRELSESEGMENT

	Fastigheter		Nordic Modular		Övrigt/koncerngemensamt		Totalt Kungsleden	
Mkr	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**
Hyresintäkter	1 669,4	1 209,5	196,7	195,7			1 866,1	1 405,2
Försäljningsintäkter moduler			220,6	196,2			220,6	196,2
Nettoomsättning	**1 669,4**	**1 209,5**	**417,3**	**391,9**			**2 086,7**	**1 601,4**
Fastighetskostnader	–517,2	–394,3	–91,1	–81,5			–608,3	–475,8
Produktionskostnader moduler			–200,9	–178,6			–200,9	–178,6
Bruttoresultat	**1 152,2**	**815,2**	**125,2**	**131,8**			**1 277,5**	**947,0**
Försäljnings- och administrationskostnader	–68,5	–82,6	–33,0	–28,7			–101,5	–111,3
Finansnetto	–508,3	–420,1	–11,4	–15,7			–519,7	–435,8
Förvaltningsresultat	**575,4**	**312,5**	**80,8**	**87,4**			**656,4**	**399,9**
Värdeförändringar fastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	72,7	4,2	–	–			72,7	4,2
Orealiserade värdeförändringar	335,2	–22,6	–	–			335,2	–22,6
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	–319,2	417,7	–	–			–319,2	417,7
Resultat före skatt	**664,1**	**711,8**	**80,8**	**87,4**			**744,9**	**799,2**
Skatt	–181,2	–155,4	–47,3	–19,2	–1 640,0	34,0	–1 868,5	–140,6
Resultat, före avvecklad verksamhet	**482,8**	**556,4**	**33,5**	**68,2**	**–1 640,0**	**34,0**	**–1 123,6**	**658,6**
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt					–	24,0	–	24,0
Periodens resultat	**482,8**	**556,4**	**33,5**	**68,2**	**–1 640,0**	**58,0**	**–1 123,6**	**468,6**
Fastigheter	18 982,3	14 479,4	1 528,0	1 535,6	–	–	20 510,3	16 015,0

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
Mkr	**2014 jul–sep**	**2013 jul–sep**	**2014 jan–sep**	**2013 jan–sep**	**2013/2014 okt–sep**	**2013 jan–dec**
Koncerninterna intäkter	7,9	3,3	21,8	31,6	29,2	39,0
Administrationskostnader	–8,7	–5,7	–22,5	–32,6	–34,7	–44,8
Rörelseresultat	**–0,8**	**–2,4**	**–0,7**	**–1,0**	**–5,5**	**–5,8**
Resultat från finansiella poster	–563,9	–8,9	–889,2	264,7	–710,9	443,1
Resultat före skatt	**–564,7**	**–11,3**	**–889,9**	**263,7**	**–716,4**	**437,3**
Skatt på periodens resultat	21,9	2,5	93,5	–58,0	62,8	–88,8
Periodens resultat	**–542,8**	**–8,8**	**–796,4**	**205,7**	**–653,6**	**348,5**

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	**2014-09-30**	**2013-12-31**
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	6 567,6	7 805,8
Fordringar hos koncernföretag	9 525,5	7 145,7
Övriga fordringar	393,7	537,5
Likvida medel	836,0	152,0
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 322,8**	**15 641,0**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 175,4[1]	6 142,5
Långfristiga skulder	1 700,9	1 701,3
Skulder till koncernföretag	9 397,7	6 434,8
Övriga skulder	1 048,8	1 362,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 322,8**	**15 641,0**

1. Utdelning har minskat eget kapital med 171 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt RFR2. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper som träder i kraft 1 januari 2014.

IFRS 10 Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2014 IFRS 10 Koncernredovisning. Det har inneburit att principen för att bedöma om bestämmande inflytande föreligger avseende investeringar har ändrats. Modellen i IFRS för bedömning av när bestämmande inflytande föreligger baseras på (i) vilket inflytande som föreligger, (ii) vilken exponering mot variationer i innehavets avkastning som föreligger samt (iii) möjligheter att utöva inflytandet över innehavet för att påverka den egna avkastningen.

IFRS 11 IFRS 11 samarbetsarrangemang tillämpas sedan 1 januari 2014.

IAS 32 Ändringar i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering. Ändringen avser förtydliganden avseende reglerna för när kvittning av finansiella tillgångar och skulder är tillåten. Ändringen ska tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2014 eller senare med retroaktiv tillämpning.

IFRIC 21 Levies anger att statliga avgifter, för Kungsledens del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår.

Införandet av IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IAS 32 Finansiella instrument har inte inneburit några förändringar.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapport 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. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är desamma som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 23 oktober 2014

Göran Larsson
Ordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

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

Kungsleden offentliggör informationen i denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Information lämnades för offentliggörande den 24 oktober kl 07.00.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	2014			2013				2012[3]
Mkr	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Nettoomsättning	552	551	567	460	419	409	382	374
Driftnetto	404	383	366	316	310	266	240	241
Försäljnings- och administrationskostnader	–23	–23	–22	–32	–18	–23	–42	–44
Finansnetto	–164	–168	–176	–155	–143	–143	–135	–127
Förvaltningsresultat, exklusive Nordic Modular	**217**	**191**	**168**	**129**	**149**	**100**	**63**	**70**
Resultat från fastighetsförsäljningar	7	86	–21	4	0	5	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	169	126	41	70	–4	–2	–16	–52
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	–70	–125	–124	8	57	196	164	–19
Resultat före skatt	**322**	**278**	**64**	**211**	**202**	**299**	**211**	**–1**
Skatt	–72	–1 732	–17	–47	–11	–64	–47	250
Periodens resultat, exklusive Nordic Modular	**250**	**–1 454**	**46**	**163**	**191**	**235**	**164**	**249**
Resultat från Nordic Modular och Hemsö-innehav, netto efter skatt	23	–11	21	16	23	25	44	675
Periodens resultat	**273**	**–1 465**	**68**	**179**	**214**	**261**	**208**	**924**

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG[1]

	2014			2013				2012[3]
Mkr	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
TILLGÅNGAR								
Goodwill	–	172	201	201	201	201	201	201
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	18 982	19 971	20 410	20 338	14 480	14 315	14 296	14 243
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	–	1 512	1 509	1 509	1 515	1 519	1 509	1 509
Rörelsefastigheter	–	24	24	22	21	21	17	25
Inventarier	9	14	15	15	13	13	14	14
Uppskjuten skattefordran	147	–	–	35	65	82	162	207
Andra långfristiga fordringar	10	11	11	239	234	229	220	244
Summa anläggningstillgångar	**19 148**	**21 704**	**22 170**	**22 359**	**16 529**	**16 380**	**16 420**	**16 443**
Varulager	–	14	17	15	16	14	15	17
Fordran på Tredje AP-fonden	–	–	–	–	–	–	–	3 363
Kortfristiga fordringar	124	213	286	271	179	200	228	355
Tillgångar som innehas för försäljning – modulbyggnader och rörelsefastigheter[2]	1 528	–	–	–	–	93	–	–
Tillgångar som innehas för försäljning – övriga tillgångar	381	–	–	–	–	–	–	–
Kassa och bank	896	433	400	323	298	427	331	722
Summa omsättningstillgångar	**2 929**	**660**	**703**	**609**	**493**	**734**	**574**	**4 457**
SUMMA TILLGÅNGAR	**22 077**	**22 364**	**22 873**	**22 968**	**17 022**	**17 114**	**16 994**	**20 900**
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	**7 161**	**6 888**	**8 521**	**8 453**	**8 273**	**8 061**	**7 929**	**7 726**
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	10 182	11 279	10 857	10 579	5 656	5 919	5 785	8 105
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699	1 699	1 699	2 299	1 599	1 599	1 599	1 599
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	373	–	–	–	–	–	–	–
Räntebärande skulder	**12 254**	**12 978**	**12 556**	**12 878**	**7 255**	**7 518**	**7 384**	**9 704**
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	5	14	15	60	59	59	59	58
Uppskjuten skatteskuld	–	114	2	–	–	–	–	–
Derivat	1 026	956	833	708	707	764	960	1 125
Skatteskuld	410	–	–	–	–	–	–	–
Övriga ej räntebärande skulder	710	1 414	946	869	728	712	662	2 287
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	469	–	–	–	–	–	–	–
Ej räntebärande skulder	**2 662**	**2 498**	**1 796**	**1 637**	**1 494**	**1 535**	**1 681**	**3 470**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**22 077**	**22 364**	**22 873**	**22 968**	**17 022**	**17 114**	**16 994**	**20 900**

1. Nordic Modular redovisas från och med tredje kvartalet enligt IFRS 5 som tillgångar som innehas för försäljning, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas på separata rader.
2. Inklusive Nordic Modular.
3. Kvartalet för 2012 har räknats om för de förändrade redovisningsprinciper för redovisning av försäljnings- och administrationskostnader som från och med 1 januari 2013 delvis redovisas i driftnetto/bruttoresultat samt kostnader för återinvesteringar i modulbyggnader som en fastighetskostnad.

NYCKELTAL[1]

	2014			2013				2012[2]
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Utfall								
Direktavkastning, %	8,6	8,6	7,3	7,3	8,7	7,7	7,0	7,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,5	88,0	91,2	90,5	90,0	90,6	90,5	89,7
Överskottsgrad, %	70,5	68,0	63,7	66,0	71,9	64,1	62,0	64,2
Finansiella								
Förvaltningsresultat, Mkr	247	215	195	149	179	133	88	89
Periodens resultat, Mkr	274	–1 465	68	179	214	261	208	923
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	8,4	6,2	6,3	7,6	6,7	5,3	18,0
Avkastning på eget kapital, %	15,6	Neg.	3,2	8,6	10,5	13,0	10,6	50,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,6	9,2	6,8	6,9	8,5	7,5	6,6	23,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	1,9	1,9	2,2	1,9	1,7	5,5
Soliditet, %	32,4	30,8	37,3	36,8	48,6	47,1	46,7	37,0
Belåningsgrad, %	59,7	60,3	57,2	58,9	45,3	47,1	46,7	61,5
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr[3]	1,81	1,58	1,43	1,09	1,31	0,98	0,60	0,70
Periodens resultat, kr[3]	2,00	–10,73	0,50	1,31	1,57	1,91	1,50	6,80
Utdelning, kr	–	1,25	–	–	–	1,00	–	–

1. Nyckeltalen soliditet och avkastning på totalt kapital för 2014 är beräknade exklusive Nordic Modular.
2. Kvartalet för 2012 har räknats om för de förändrade redovisningsprinciper för redovisning av försäljnings- och administrationskostnader som från och med 1 januari 2013 delvis redovisas i driftnetto/bruttoresultat samt kostnader för återinvesteringar i modulbyggnader som en fastighetskostnad.
3. Någon utspädning per aktie föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning *Utfall*, driftnetto i förhållande till kvartalsvis genomsnittligt bokfört värde för fastigheterna.

Driftnetto, hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, fastighetsadministration ingår).

Drift- och underhållskostnad, kr per kvm, drift- och underhållskostnad i förhållande till snitt på uthyrningsbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad, hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Intjäningskapacitet, intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per bokslutsdatum hade ägts de senaste tolv månaderna.

Snitthyra, kr per kvm, hyresintäkter i förhållande till snitt på uthyrd yta.

Överskottsgrad, driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Belåningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad, resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, eget kapital inklusive minoritetsintresse i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning för aktien, beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

Totalavkastning för aktien, summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

Beslutad/föreslagen utdelning per aktie, styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

Eget kapital per aktie, eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde från rörelsen per aktie, periodens kassaflöde från rörelsen i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

För samtliga definitioner, se årsredovisningen för 2013 samt www.kungsleden.se

KUNGSLEDEN

kungsleden.se

För mer information besök oss på vår webbplats
Läsa och prenumerera på pressmeddelanden
Ladda ner finansiella tabeller i Excel

Följ oss även på:

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2014
1 jan–31 dec 2014
17 februari 2015

Kontakt

Huvudkontor
Vasagatan 7
Box 704 14
107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00
Fax 08-503 052 01

Biljana Pehrsson
VD
08-503 052 04

Anders Kvist
vVD, Ekonomi/Finansdirektör
08-503 052 11

Marie Mannholt
Marknads- och kommunikationschef
08-503 052 20

KUNGSLEDEN AB (PUBL) ORG NR 556545-1217 SÄTE STOCKHOLM

