

KUNGSLEDEN

Delårsrapport januari–juni 2014

Q2:2014

”

Efter försäljningarna om 2,2 miljarder kronor hittills i år ska Kungsleden nu återigen bli aktiv köpare.

BILJANA PEHRSSON
VD

LSG²



ANDRA KVARTALET

691

Nettoomsättningen ökade till 691 Mkr (564) och bruttoresultatet steg till 423 Mkr (313).

215

Förvaltningsresultatet förbättrades och uppgick till 215 Mkr (133), motsvarande 1,58 kronor (0,98) per aktie.

-3

Nettouthyrningen blev -3 Mkr (7).

DELÅRSPERIODEN

1 398

Nettoomsättningen ökade till 1 398 Mkr (1 051) och bruttoresultatet steg till 831 Mkr (594).

410

Förvaltningsresultatet förbättrades och uppgick till 410 Mkr (221), motsvarande 3,00 kronor (1,62) per aktie.

9

Nettouthyrningen blev 9 Mkr (2).

KOMMENTARER TILL HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Under delårsperioden såldes fastigheter för 1,5 miljarder kronor. Årets försäljningar under första halvåret inklusive början av tredje kvartalet summerar till 2,2 miljarder kronor. Vinsten på försäljningarna under och efter andra kvartalet uppgår till cirka 160 Mkr och årets sammantagna försäljningar beräknas ge en vinst efter skatt på cirka 190 Mkr.
- I den operativa verksamheten är det fortsatt starkt fokus på aktiv förvaltning. Bruttoresultatet för kvartalet ökade med 35 procent till följd av ett större fastighetsbestånd och högre driftnetto. Lånekostnaderna ökade inte i motsvarande grad som driftnettot, vilket ytterligare bidrog till att förvaltningsresultatet steg med 62 procent till 215 Mkr (133).
- En framgångsrik refinansiering av syndikerad bankkredit om 4,5 miljarder kronor genomfördes och snitträntan reducerades till 5,1 procent per 1 juli att jämföra med 5,8 procent vid årets början.
- Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar finansiella instrument förbättrades till 427 Mkr (136). Resultat efter skatt och kassaflöde påverkades av negativa skattedomar i kammarrätten. En reservering för pågående skatteprocesser gjordes om 1 640 Mkr och skatt betalades in till Skatteverket om 1 000 Mkr.
- Under sommaren har Kungsleden inlett en process som syftar till försäljning av dotterbolaget Nordic Modular Group.
- Kungsledens styrelse har beslutat att kalla till extra bolagsstämma den 16 september. Styrelsen föreslår en nyemission om cirka 1,5 miljarder kronor med företrädesrätt för aktieägarna i syfte att skapa större finansiellt utrymme och förutsättningar att realisera bolagets tillväxtplaner och därmed skapa ytterligare värden för aktieägarna.

NYCKELTAL

	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun
FINANSIELLA				
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,58	0,98	3,00	1,62
Periodens resultat, kr per aktie	-10,73	1,91	-10,24	3,43
Eget kapital, kr per aktie ¹	50,46	59,05	50,46	59,05
Kassaflöde från rörelsen, kr per aktie	-5,70	1,03	-4,39	1,99
Avkastning på eget kapital, %	Neg.	13,0	Neg.	11,9
Driftnetto – fastigheter, Mkr	382,5	265,5	748,4	505,7
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	-777	140	-600	272
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	1,9	2,1	1,8
FASTIGHETSRELATERADE				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,0	90,6	89,6	90,6
Snitthyra, kr per kvm	225	203	456	394
Drift- och underhållskostnad, kr per kvm	60	65	131	129

1. Per 30 juni.

BILJANA PEHRSSON, VD KOMMENTERAR

Renodlingen av fastighetsportföljen accelererade under och efter andra kvartalet, inte minst med försäljningen av 39 fastigheter i Norrland. Redan i juli överträffade vi målet att under 2014 avyttra icke-strategiska fastigheter för 1–1,5 miljarder kronor. Därutöver har portföljen koncentrerats genom försäljningar av ett stort antal mindre fastigheter eller enstaka fastigheter på en ort för att åstadkomma en mer förvaltningseffektiv portfölj. Under året lämnar vi 15 kommuner och finns per 1 september närvarande i 95.

Årets försäljningar till och med juli summerar till drygt 2,2 miljarder kronor och har genomförts till mycket bra priser. I snitt har bokfört värde överträffats med mer än 10 procent och försäljningarna beräknas ge ett resultat efter skatt om cirka 190 Mkr.

Aktiv förvaltning är i fokus i den operativa verksamheten. Bruttoresultatet för kvartalet ökade med 35 procent till 423 Mkr till följd av ett större fastighetsbestånd och högre driftnetto. Överskottsgraden ökade till 68,0 procent (64,1). De centrala administrativa kostnaderna var i nivå med motsvarande period 2013. Lånekostnaderna ökade långsammare än driftnettot, vilket ytterligare bidrog till att förvaltningsresultatet steg kraftigt till 215 Mkr (133).

Som förväntat minskade den ekonomiska uthyrningsgraden till 88,0 procent (90,6) på grund av en lägre uthyrningsgrad i GE-fastigheterna. Under kvartalet ökades takten i nyuthyrningen och nya hyresavtal tecknades om totalt 40 000 kvm. Nettouthyrningen var ändå 3 Mkr lägre på grund av två större uppsägningar. Dessa ytor är redan under uthyrning.

En framgångsrik refinansiering av vår syndikerade bankkredit om 4,5 miljarder kronor innebar att den genomsnittliga löptiden i den samlade upplåningen ökades med nära 1,5 år till i genomsnitt över 3 år och snitträntan reducerades till 5,1 procent, att jämföra med 5,8 procent vid årets början.

Resultatet före skatt blev 302 Mkr (332) trots att kvartalet belastades med negativa realiserade värdeförändringar för finansiella instrument om –125 Mkr (196) orsakat av fallande långa marknadsräntor. Realiserade och orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 212 Mkr (3), som framförallt hänför sig till försäljningar, stärkte resultatet. Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar på finansiella instrument förbättrades till 427 Mkr (136).

Resultatet efter skatt påverkades kraftigt av reserveringen för de tidigare kommunicerade skattedomarna i kammarrätten om –1 640 Mkr. Skattedomen hänför sig till transaktioner gjorda under åren 2004 till 2007 och utfallet ligger inom ramen för uppskattade maximala negativa skatteeffekter (se sidan 11) och bolagets likviditetsberedskap.

Kungsledens nya strategi från 2013 är att skapa en större, mer koncentrerad och högkvalitativ fastighetsportfölj inom valda segment och regioner som uppvisar god ekonomisk tillväxt och lokalefterfrågan. Under sommaren har Kungsleden inlett en



process som syftar till försäljning av dotterbolaget Nordic Modular Group. Efter fastighetsförsäljningarna i år ska Kungsleden återigen bli aktiv köpare. Vi ska uppnå en attraktiv totalavkastning och vi har en tydlig plan för att växa fastighetsportföljen till 30 miljarder kronor över tid.

Genom att koncentrera och expandera fastighetsbeståndet kan vi bli större och bättre på valda orter och marknader. En marknadsledande fastighetsägare och hyresvärd kan ännu bättre tillgodose kundernas lokalbehov med ett större utbud och samtidigt uppnå effektivitet i förvaltningen.

Kungsleden genomgår nu en stor omvandling och det finns ett stort engagemang hos alla medarbetare. Med en stark måluppfyllelse i föl och hittills i år, och goda förvaltningsresultat har Kungsleden idag ett bra momentum för fortsatt lönsam tillväxt. Därför föreslår Kungsledens styrelse en nyemission om cirka 1,5 miljarder kronor med företrädesrätt för aktieägarna i syfte att skapa större finansiellt utrymme och förutsättningar att realisera bolagets tillväxtplaner och skapa ytterligare värden för våra aktieägare.

Stockholm 14 augusti 2014

Biljana Pehrsson, VD

” RESULTATET FÖRE SKATT EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FINANSIELLA INSTRUMENT FÖRBÄTTRADES TILL 427 MKR (136).

Kungsledens affärsidé är att äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning.

RESULTAT

RESULTAT FÖR ANDRA KVARTALET (APRIL–JUNI)

Nettoomsättningen under andra kvartalet uppgick till 691 Mkr (564), fördelat på hyresintäkter från fastigheter 551 Mkr (409) och modulbyggnader 65 Mkr (67) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 75 Mkr (89). Bruttoresultatet förbättrades till 423 Mkr (313), en ökning som berodde på ett större fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultatet steg 82 Mkr till 215 Mkr (133). Bruttoresultatet ökade utan att kostnaderna för administration och finansiering steg i motsvarande grad, vilket är bakgrunden till att förvaltningsresultatet steg med 62 procent.

Resultat före skatt minskade 30 Mkr till 302 Mkr (332). Ökat förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar kunde inte kompensera för skillnaden i värdeförändringen på finansiella instrument som för kvartalet 2014 var 321 Mkr mer negativ än under 2013.

Periodens resultat uppgick till –1 465 Mkr (261). Resultatförsämringen beror främst på reservering för skattedomar om –1 640 Mkr.

RESULTAT FÖR DELÅRSPERIODEN (JANUARI–JUNI)

Nettoomsättningen under perioden uppgick till 1 398 Mkr (1 051), fördelat på hyresintäkter från fastigheter 1 117 Mkr (790) och modulbyggnader 130 Mkr (131) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 151 Mkr (130). Bruttoresultatet förbättrades till 831 Mkr (594), en ökning hänförlig till ett större fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultatet steg 189 Mkr till 410 Mkr (221). Bruttoresultatet ökade utan att kostnaderna för administration och finansiering steg i motsvarande grad, vilket är bakgrunden till att förvaltningsresultatet steg med 86 procent.

Resultat före skatt minskade 175 Mkr till 393 Mkr (568). Ökat förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar kunde inte kompensera för skillnaden i värdeförändringen på finansiella instrument som för 2014 var 610 Mkr mer negativ än föregående års första halvår.

Periodens resultat uppgick till –1 397 Mkr (469). Resultatförsämringen beror främst på reservering för skattedomar om –1 640 Mkr.

NORDIC MODULAR

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under perioden till 130 Mkr (131) med ett driftnetto om 73 Mkr (76). Uthyrningsgraden var vid periodens slut 76,9 procent (80,3). Modulbyggnaderna hade per 30 juni en totalyta om 235 tkvm (232) och ett bokfört värde om 1 512 Mkr (1 509).

Försäljningen av moduler steg till 151 Mkr (130). Bruttoresultatet minskade till 9 Mkr (12).

RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		Delårsperiod	
	2014 apr–jun	2013 apr–jun	2014 jan–jun	2013 jan–jun
Hysesintäkter – fastigheter	551	409	1 118	790
Hysesintäkter – modulbyggnader	65	67	130	131
Försäljningsintäkter modultillverkning	75	89	151	130
Nettoomsättning	691	564	1 398	1 051
Fastighetskostnader – fastigheter	–169	–143	–369	–285
Fastighetskostnader – modulbyggnader	–28	–27	–57	–55
Kostnader för modultillverkning	–71	–81	–141	–118
Bruttoresultat	423	313	831	594
Försäljnings- och administrationskostnader	–36	–32	–69	–84
Finansnetto	–172	–148	–352	–289
Förvaltningsresultat	215	133	410	221
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter				
Resultat från fastighetsförsäljningar	86	5	65	4
Orealiserade värdeförändringar	126	–2	167	–18
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	–125	196	–249	361
Resultat före skatt	302	332	393	568
Skatt	–1 767	–71	–1 790	–123
Resultat från kvarvarande verksamheter	–1 465	261	–1 397	445
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt	–	–	–	24
Periodens resultat	–1 465	261	–1 397	469

INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsledens fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2014 av 357 fastigheter (366) och är indelat i fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen och Norr, region Göteborg samt region Malmö. Nedan presenteras intjäningskapacitet per region.

Intjäningskapaciteten ger vid oförändrade förutsättningar en prognos om intjäningsförmågan i det fastighetsbestånd som ägdes per 30 juni 2014. Försäljningsavtal har slutits för 47 fastigheter som ingår i beloppen per 30 juni. Dessa fastigheter frånträds under tredje kvartalet och är bokförda till 1 302 Mkr samt har ett driftnetto om 86 Mkr.

REGION STOCKHOLM



Antalet nytecknade hyresavtal för delårsperioden är 57, med en total area om 24 103 kvm till ett värde om 33 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 30 JUNI 2014

Antal fastigheter, st	74
Uthyrningsbar yta, tkvm	594
Bokfört värde, Mkr	6 232
Hysesvärde, Mkr	695
Hysesintäkter, Mkr	617
Driftnetto, Mkr ²	436
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,8
Direktavkastning, % ²	7,0
Överskottsgrad, % ²	70,7

REGION MÄLAR-DALEN OCH NORR



Antalet nytecknade hyresavtal för delårsperioden är 43, med en total area om 17 615 kvm till ett värde om 27 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 30 JUNI 2014

Antal fastigheter, st	102
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 011
Bokfört värde, Mkr	6 133
Hysesvärde, Mkr	872
Hysesintäkter, Mkr	805
Driftnetto, Mkr ²	536
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,3
Direktavkastning, % ²	8,7
Överskottsgrad, % ²	66,5

REGION GÖTEBORG



Antalet nytecknade hyresavtal för delårsperioden är 35, med en total area om 20 397 kvm till ett värde om 17 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 30 JUNI 2014

Antal fastigheter, st	114
Uthyrningsbar yta, tkvm	681
Bokfört värde, Mkr	4 217
Hysesvärde, Mkr	508
Hysesintäkter, Mkr	444
Driftnetto, Mkr ²	314
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,4
Direktavkastning, % ²	7,5
Överskottsgrad, % ²	70,8

REGION MALMÖ³



Antalet nytecknade hyresavtal för delårsperioden är 22, med en total area om 7 476 kvm till ett värde om 6 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 30 JUNI 2014

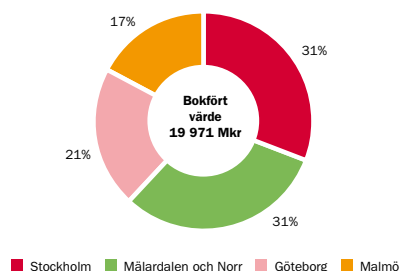
Antal fastigheter, st	67
Uthyrningsbar yta, tkvm	511
Bokfört värde, Mkr	3 389
Hysesvärde, Mkr	383
Hysesintäkter, Mkr	331
Driftnetto, Mkr ²	251
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,3
Direktavkastning, % ²	7,4
Överskottsgrad, % ²	75,8

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 juni 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 62 Mkr för fastighetsförvaltningen och 13 Mkr för modulbyggnader.
3. En fastighet i Tyskland ingår i region Malmö.

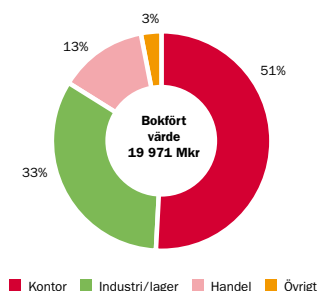
INTJÄNINGSKAPACITET ¹ PER SEGMENT	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa fastigheter	Modul- byggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	136	136	62	23	357	–	357
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 047	1 343	340	67	2 797	235	3 032
Bokfört värde, Mkr	10 146	6 676	2 555	594	19 971	1 512	21 483
Hysesvärde, Mkr	1 234	847	306	71	2 458	339	2 797
Hysesintäkter, Mkr	1 089	766	276	66	2 197	260	2 457
Driftnetto, Mkr ²	728	582	181	46	1 537	155	1 692
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3	90,6	90,1	91,2	89,4	76,9	87,9
Direktavkastning, % ²	7,2	8,7	7,1	7,9	7,7	10,3	7,9
Överskottsgrad, % ²	66,8	75,9	65,7	70,5	70,0	59,6	68,9

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 juni 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 62 Mkr för fastighetsförvaltningen och 13 Mkr för modulbyggnader.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT



PÅGÅENDE UTVECKLINGSPROJEKT

En viktig del i Kungsledens affärsmodell är förädling och utveckling av befintlig fastighetsportfölj. Genom att säkerställa att beståndet i sin helhet håller hög kvalitet och kapacitet främjas långsiktig och hållbar förvaltning.

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

Fastighets- och
projektutveckling



Projektuthyrning



Projektgenomförande



Fokus ligger på att kontinuerligt kartlägga, identifiera och utnyttja fastigheterna till sin fulla potential med målsättningen att på sikt minska vakanserna och öka hyresnivåerna. Detta ska i sin tur leda till ökande kassaflöden och än bättre värdeökning i fastighetsbeståndet.

I dagsläget arbetar Kungsleden med utvecklingsprojekt på flera orter med hyresgäster och andra aktörer. Per den 30 juni 2014 var sju utvecklingsprojekt igång med en sammanlagd investeringsvolym om cirka 260 Mkr.

Ett av utvecklingsprojekten är fastigheten Aspgården 18

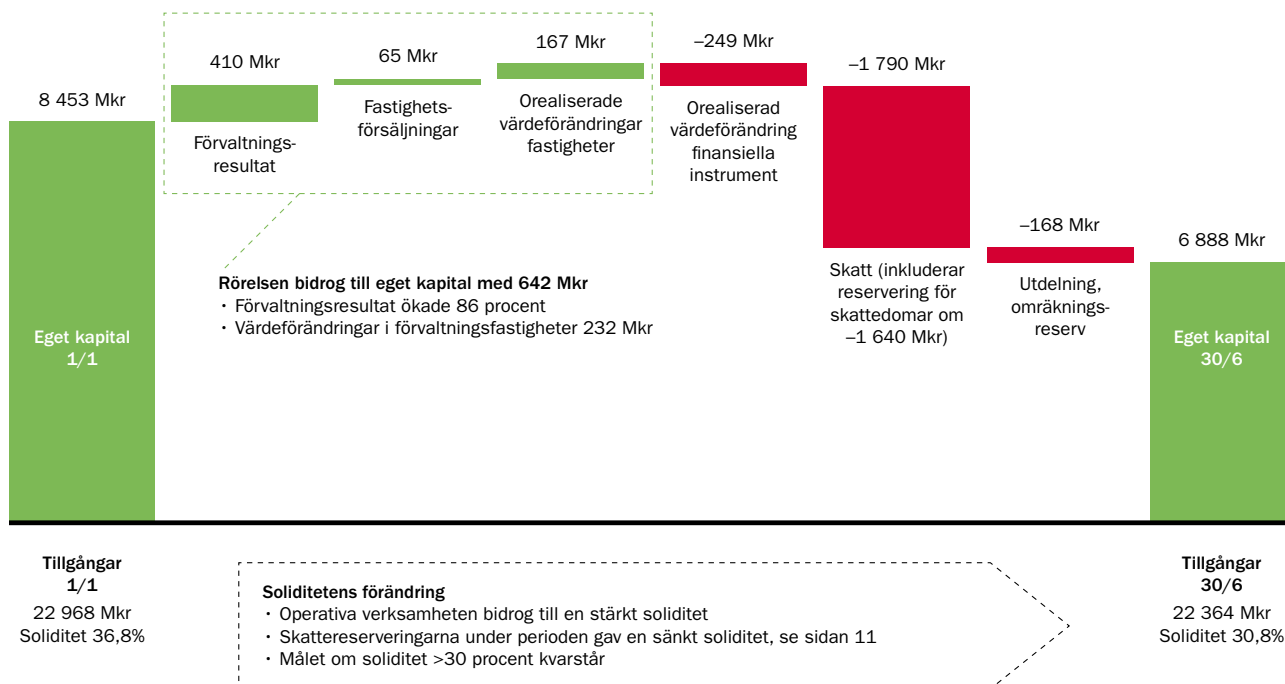
i Umeå där vakanta industri- och lagerytor nu konverteras till moderna skollokaler och omkringliggande mark utvecklas till bostäder. Arbetet påbörjades under 2013 tillsammans med kommunen, som äger angränsande mark, med målet att utveckla området Böleäng i stadsdelen Teg söder om Umeås centrum till en ny attraktiv stadsdel med bostäder, skola och service. Här har Kungsleden tecknat ett 16-årigt avtal om cirka 5 300 kvadratmeter med Internationella Engelska skolan. Planerad start för verksamheten är i augusti 2015.



TILLGÅNGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 6 888 Mkr (8 453) eller 50 kronor (62) per aktie, motsvarande en soliditet på 31 procent (37).



FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet exklusive modulbyggnader bestod per den 30 juni 2014 av 357 fastigheter (366). Den totala ytan uppgick till 2 797 tkvm (2 820) 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 Mälardalen och Norr är störst i förhållande till uthyrbar area.

Fastigheterna hade ett bokfört värde om 19 971 Mkr (20 338). Minskningen under året beror främst på genomförda försäljningar. Därutöver har även investeringar i befintliga fastigheter om 151 Mkr (134) samt nettoeffekten av fastställda individuella fastighetsvärden ökat det bokförda värdet. Av orealiserade värdeförändringar kommer 84 Mkr från omvärderingar av sålda fastigheter som inte har frånträtts.

Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet var i snitt 3,9 år (4,0).

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING ¹	2014 apr–jun	2014 jan–jun
Fastigheter vid periodens ingång	20 410	20 338
Köp	66	66
Investeringar	119	151
Försäljningar	-753	-753
Valutakursförändringar	2	2
Värdeförändringar	127	167
Fastigheter vid periodens utgång	19 971	19 971

1. Exklusive modulbyggnader.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

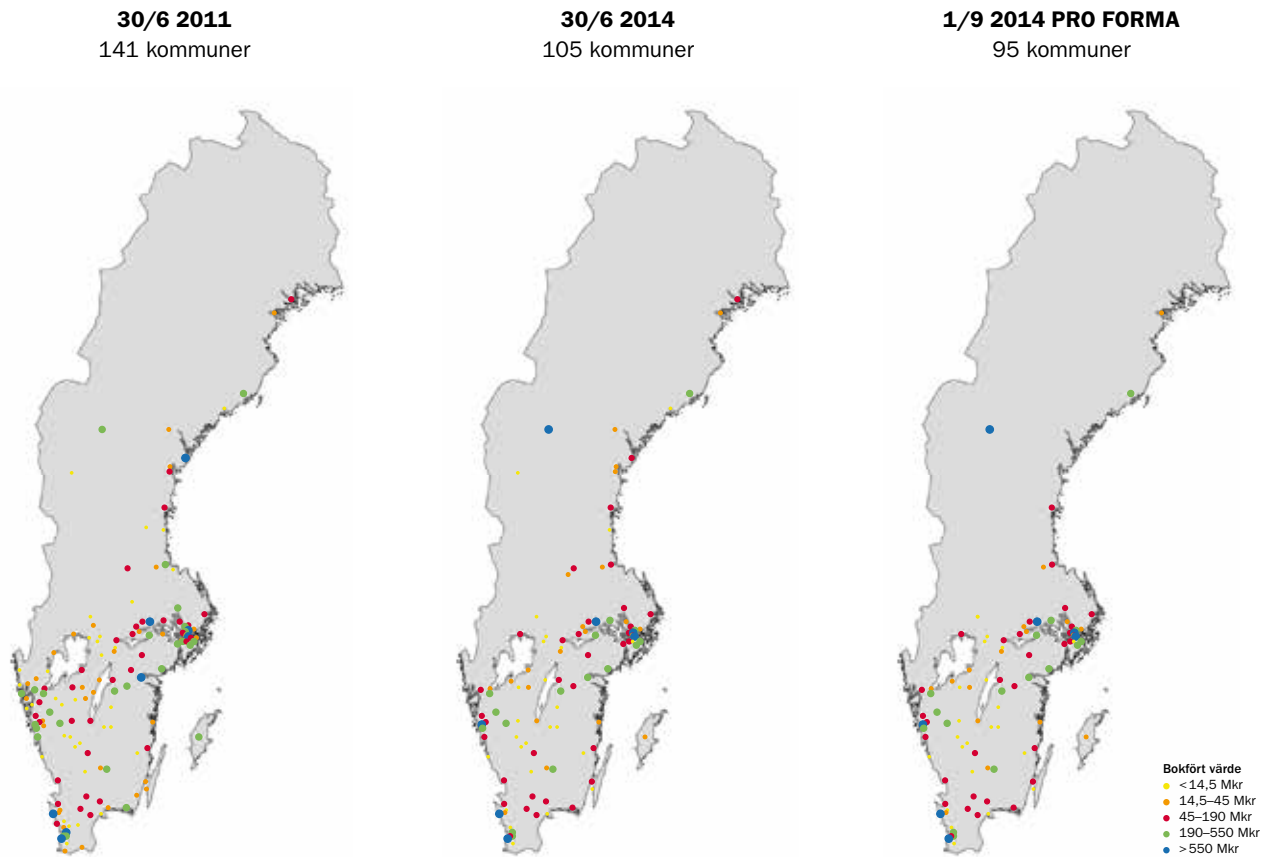
Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt starkt och transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till 67 miljarder kronor redan under första halvåret 2014, vilket är en ökning med hela 41 procent jämfört med första halvåret 2013. Under hela 2013 var volymen 91 miljarder kronor.

Transaktionsvolymen under det andra kvartalet uppgick till knappt 41 miljarder kronor, vilket var en ökning med 31 procent jämfört med andra kvartalet föregående år.

Även transaktionstempot, mätt som antal genomförda affärer, har ökat med strax över fem procent under det sista kvartalet. Den genomsnittliga transaktionsstorleken har vuxit kraftigt från cirka 210 Mkr till strax under 300 Mkr. Det starka intresset för fastighetsinvesteringar gäller samtliga segment på fastighetsmarknaden med tonvikt på bostäder och kontor.

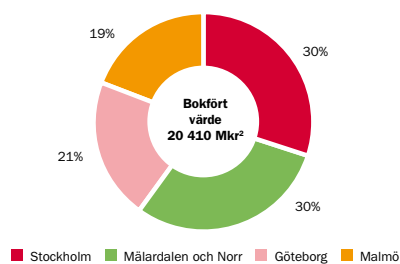
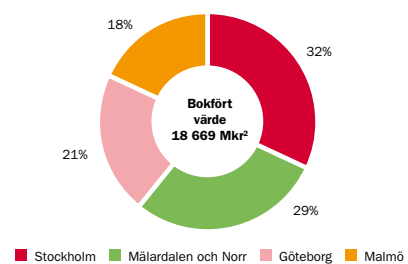
Kungsleden sålde till och med juli 58 fastigheter för 2,2 miljarder kronor vilket beräknas ge ett resultat efter skatt om cirka 190 Mkr. I snitt har priserna överstigit bokfört värde med mer än 10 procent. Därutöver har två fastigheter i Malmö förvärvat för 66 Mkr.

FORTSATT GEOGRAFISK KONCENTRATION FRÅN 141 TILL 95 KOMMUNER

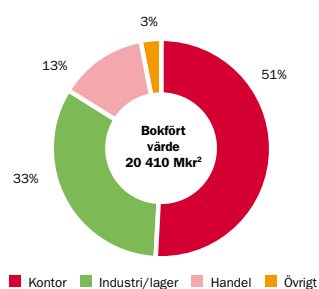
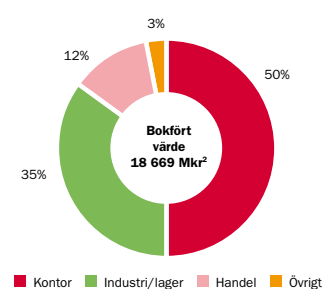


FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

Per region, per 31 mars

Per region, pro forma 1 september¹

Per segment, per 31 mars

Per segment, pro forma 1 september¹

1. Pro forma efter avtalade försäljningar till och med juli 2014.
2. Exklusive modulbyggnader och rörelsefastigheter.

FINANSIERING

Låneportföljen vid andra kvartalets utgång uppgick till 12 978 Mkr att jämföra med 12 557 Mkr vid kvartalets ingång. Under kvartalet amorterades krediter om 579 Mkr, främst med anledning av fastighetsförsäljningar. Sammantaget ökade dock upplåningen, eftersom ytterligare 1 miljard kronor av tillgängliga kreditramar under maj utnyttjades för att finansiera skatteinbetalning.

I juni refinansierades i förtid en syndikerad bankkredit med en volym om 4,5 miljarder kronor inklusive utnyttjad 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 kreditrymme om 2 miljarder kronor. Den genomsnittliga löptiden i Kungsledens hela låneportfölj inklusive utnyttjade krediter förlängs genom refinansieringen till 3,1 år från 1,7 år per 30 juni. Kungsledens genomsnittliga upplåningskostnad (snitträntan) beräknas sjunka från 5,3 procent till 5,1 procent per 1 juli 2014 när det nya kreditavtalet börjar löpa.

Finansieringskostnader

Finansnettot för det första halvåret uppgick till –352 Mkr (–289). Räntekostnaderna steg eftersom det genomsnittliga lånebeloppet under 2014 varit högre än under samma period föregående år till följd av nyupplåning vid fastighetsförvärv i slutet av 2013. De omstruktureringar i ränteswappportföljen som gjordes under det första kvartalet i form av förlängning

till lägre nominellt belopp har hittills medfört en positiv effekt om närmare 13 Mkr på finansnetto och kassaflöde. Genom omstruktureringen minskar den löpande räntekostnaden i befintliga swappar samtidigt som en högre grad av exponering mot den korta räntan uppnås, vilket varit gynnsamt då Stibor 90 dagar sjunkit ytterligare sedan omstruktureringarna gjordes. Åtgärderna i swappportföljen beräknas initialt medföra 40 Mkr i minskade räntekostnader per år, givet nuvarande marknadsränta.

Kungsledens genomsnittliga upplåningskostnad (snitträntan) sjönk ytterligare under delårsperioden och uppgick vid kvartalets utgång till 5,3 procent (5,8). Förändringen avser främst effekten av omstruktureringarna i swappportföljen. Att upplåningen ökade med anledning av skatteutbetalning under maj påverkade finansieringskostnaden endast marginellt, eftersom kostnaden för löftesprovision samtidigt minskade. Dessutom har Stibor 90 dagar sjunkit till en mycket låg nivå i ett historiskt perspektiv och befintliga, något dyrare krediter amorterats efter fastighetsförsäljningar.

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. Förlängningen av swappportföljen påverkade inte räntebindningen nämnvärt, eftersom portföljens nominella belopp samtidigt minskades.

Kungsleden har gjort åtaganden till sina kreditgivare avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Samtliga sådana åtaganden var uppfyllda per 30 juni 2014. Räntetäckningsgraden har stigit till 2,2 (1,9) gånger på rullande 12 månaders basis. För lån där säkerheter ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen, var belåningsgraden 52 procent (48) på koncernnivå.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT EFTER REFINANSIERING

Per 1 juli 2014, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat, Mkr ¹	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2014	819	260	1 079	600	4,0	
2015	2 756	–	2 756	1 400	4,2	
2016	3 427	100	3 527	500	3,9	
2017	–	157	157	200	3,5	
2018	2 655	–	2 655	700	3,8	
2019	3 320	1 105	4 425	600	3,4	
2020				800	3,7	
2021				725	4,5	
2022				1 900	4,8	
Summa	12 978	1 621	14 599	7 425		2,8
Genomsnittlig konverteringstid, år	3,0		3,1			

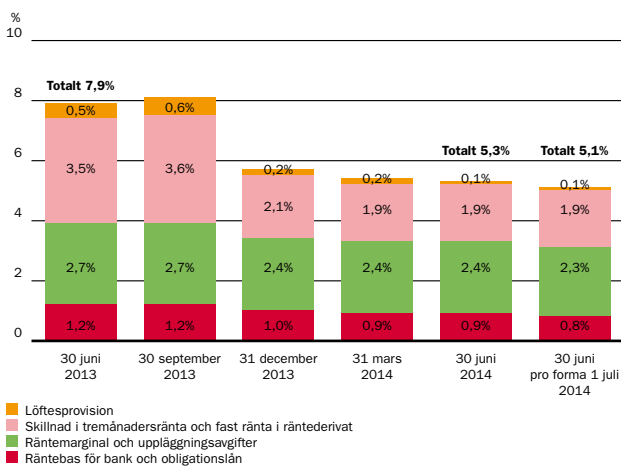
1. Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta på längre löptider.

Ränteswapportföljen

Ränteswapportföljens nominella belopp uppgick vid delårsperiodens utgång till 7 425 Mkr (9 350). Minskningen skedde under första kvartalet och beror på omstruktureringen av portföljen samt på att 200 Mkr i swappar förföll.

Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på ränteswapportföljen ökade under kvartalet och var per 30 juni –956 Mkr att jämföra med –707 Mkr vid årets början. Av värdeförändringen om –249 Mkr är –376 Mkr en effekt av nedgången i de längre marknadsräntorna, vilket till viss del motverkas av de löpande räntebetalningarna i swapparna, som minskade undervärdet med 127 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. Per 30 juni uppgick kassan och outnyttjade kreditlöften till 1 973 Mkr (3 187), varav outnyttjade krediter utgjorde 1 540 Mkr (2 865). Inom ramen för det nya kreditavtalets utökade låneutrymme om 2 miljarder kronor pantförskrevs efter periodens utgång förvärvade fastigheter, vilket utökar utnyttjade beviljade kreditlöften med ytterligare 81 Mkr.

SKATTEFRÅGOR

Bolagets pågående skatteprocesser hänför sig till transaktioner gjorda åren 2004 till 2007. Sedan flertalet av skatteprocesserna avgjorts under det senaste året avser Kungsledens utestående skatteprocesser två typer av transaktioner, nedskrivningar av lagerandelar respektive försäljning av fastigheter från utländska dotterbolag.

Nedskrivningar av lagerandelar

Avseende Kungsledens processer om nedskrivningar av lagerandelar meddelade kammarrätten den 1 april i år domar i ett antal av processerna. Domarna innebar att avdrag inte medges för gjorda nedskrivningar. Kungsleden har sökt prövningstillstånd till Högsta förvaltningsdomstolen för de mål som kammarrätten avgjorde.

En reservering om 1 640 Mkr gjordes under andra kvartalet för den återstående sammanlagda förlustrisken i avgjorda och identiska processer. Bakgrunden är att den sammantagna risken för slutligt negativt utfall bedöms överstiga 50 procent.

Bolaget har i enlighet med Skatteverkets begäran betalat 1 000 Mkr under kvartalet i avvaktan på målens slutgiltiga avgörande. Utöver hittills gjorda inbetalningar bedöms utestående betalningar komma att uppgå till 475 Mkr.

Dessa effekter är i linje med vad Kungsleden tidigare kommunicerat beträffande de maximala negativa effekterna av samtliga skatteprocesser och återfinns i den uppdaterade tabellen nedan.

Försäljning av fastigheter från utländska dotterbolag

I processerna om försäljning av fastigheter från utländska dotterbolag erhöles domar från första instans den 10 juni i år. Förvaltningsrätten ansåg att två av Kungsledens svenska bolag har varit part i en transaktion under 2006 som civilrättsligt genomförts av Kungsledens dotterbolag i Nederländerna. Därmed anser förvaltningsrätten att den kapitalvinst som uppstod med anledning av transaktionen är skattepliktig i Sverige.

Domarna är överklagade till kammarrätten. Kungsleden bedömer inte att slutligt utfall i kommande instanser blir negativt och har därför inte gjort någon reservering för de aktuella processerna.

Kungsleden har i och med domarna haft vissa framgångar i yrkandena om hur den skattepliktiga vinsten ska beräknas. Den beräknade resultateffekten vid ett eventuellt negativt slutligt utfall i processerna beräknas utifrån förvaltningsrättens domar uppgå till 1 360 Mkr och innebära en likviditetseffekt om 1 325 Mkr.

Uppskattning av maximalt negativa effekter

Kungsleden uppskattar kontinuerligt storleken av de negativa effekterna på eget kapital och likviditet av en negativ utgång i de domstolsprocesser som pågår mellan bolaget och Skatteverket. Vid händelse av att samtliga utestående processer skulle utfalla till bolagets nackdel bedöms den maximalt negativa effekten på eget kapital uppgå till 1 360 Mkr, utöver gjorda reserveringar under perioden 2009 till 2014 om 2 008 Mkr. Maximal negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 1 800 Mkr, utöver de 1 160 Mkr som sedan tidigare inbetalats i väntan på slutliga avgöranden.

Väsentliga händelser hänförliga till skatteprocesser kommuniceras löpande mellan delårsrapporterna.

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

Avslutade processer

Under första kvartalet 2014 vann kammarrättens domar i Kungsledens BV-processer laga kraft. Den totala likviditetseffekten för samtliga BV-processer beräknades tidigare uppgå till 145 Mkr. Kungsleden fick gehör för yrkanden om ytterligare avdrag i processerna, varför likviditetseffekten minskade något och uppgår för samtliga domar till 140 Mkr, varav 131 Mkr har betalats och 9 Mkr ska betalas under tredje kvartalet.

MÖJLIGA SKATTEEFFEKTER TILL FÖLJD AV FÖRETAGSSKATTEKOMMITTÉNS FÖRSLAG

Företagsskattekommittén lämnade i juni 2014 in sitt slutbetänkande till reformerad företagsbeskattning "Neutral bolagskatt – för ökad effektivitet och stabilitet". Slutbetänkandet är för närvarande på remiss och kommittén har föreslagit att lagstiftningen ska träda i kraft 1 januari 2016.

Förslaget innebär bland annat begränsningar av avdragsrätten för negativt finansnetto samt införande av ett s.k. finansieringsavdrag. Det schablonmässiga finansieringsavdraget föreslås uppgå till 25 procent av företagets skattemässiga resultat.

Hur skatten påverkas för ett enskilt fastighetsbolag bestäms dels av bolagets belåningsgrad, dels av relationen mellan avkastningen på arbetande kapital och låneräntans storlek. För bolag med högre belåning och bolag med liten procentuell skillnad mellan fastigheternas direktavkastning och låneräntan ökar skatten mer än för lägre belånade bolag och bolag som uppvisar en betydligt högre avkastning än snitträntan.

Kungsledens bedömning är att förslaget, om det skulle antas i sin nuvarande form, år 2016 skulle öka bolagets årliga skatt med cirka 100 Mkr samt därtill ge engångseffekter om cirka –100 Mkr. Det bör i detta sammanhang understrykas att förslaget till nytt regelverk ännu inte är komplett, att förutsättningarna för de underliggande beräkningarna kan väsentligen förändras och att stor försiktighet ska iaktas i tolkningen av denna typ av skatteberäkningar.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungsleden är organiserad i fastighetsförvaltande regioner och Nordic Modular. För delårsperioden var medelantalet anställda 91 (84) inom fastighetsförvaltningen och koncerngemensamma funktioner och 174 (175) i Nordic Modular.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till –254 Mkr (215). 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.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 7 806 Mkr (7 806). Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 5 718 Mkr (6 142) innebärande en soliditet om 34 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.

FRAMTIDSRIKTAD 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.

EKONOMISK REDOVISNING 1 JANUARI–30 JUNI 2014

RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2014 apr–jun	2013 apr–jun	2014 jan–jun	2013 jan–jun	2013/2014 jul–jun	2013 jan–dec
Hysesintäkter – fastigheter	551,0	408,5	1 117,6	790,4	1 996,3	1 669,1
Hysesintäkter – modulbyggnader	64,7	66,5	129,8	131,2	260,5	261,9
Försäljningsintäkter modultillverkning	75,2	89,0	150,7	129,8	313,7	292,8
Nettoomsättning	691,0	564,0	1 398,0	1 051,4	2 570,4	2 223,8
Fastighetskostnader – fastigheter	-168,5	-143,0	-369,2	-284,7	-622,6	-538,0
Fastighetskostnader – modulbyggnader	-28,2	-27,4	-56,8	-55,2	-118,1	-116,5
Kostnader för modultillverkning	-71,2	-81,1	-141,4	-118,0	-291,8	-268,4
Bruttoresultat	423,0	312,5	830,7	593,5	1 538,1	1 300,9
varav driftnetto – fastigheter	382,5	265,5	748,4	505,7	1 373,7	1 131,1
varav driftnetto – modulbyggnader	36,5	39,1	73,0	76,0	142,4	145,4
varav bruttoresultat – modultillverkning	4,0	7,9	9,3	11,8	21,9	24,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-35,9	-31,5	-68,5	-84,0	-141,0	-156,5
Finansnetto						
Finansiella intäkter	0,4	4,0	4,9	8,5	14,8	18,4
Räntekostnader	-163,7	-136,2	-331,5	-267,3	-617,7	-553,5
Övriga finansiella kostnader	-8,8	-15,7	-25,8	-29,7	-56,8	-60,7
	-172,1	-147,9	-352,3	-288,5	-659,6	-595,8
Förvaltningsresultat	215,0	133,1	409,8	221,0	737,4	548,6
Värdeförändringar fastigheter						
Resultat från fastighetsförsäljningar	85,8	4,7	65,3	4,3	69,1	8,1
Orealiserade värdeförändringar	125,9	-1,9	166,7	-18,2	232,8	47,9
	211,7	2,8	232,1	-13,9	302,0	56,0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-124,5	196,4	-248,7	360,8	-184,2	425,3
Resultat före skatt	302,2	332,3	393,1	567,9	855,1	1 029,9
Skatt	-1 767,1	-71,5	-1 790,4	-123,3	-1 859,1	-192,0
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	-1 464,8	260,8	-1 397,3	444,6	-1 004,0	837,9
Avvecklad verksamhet						
Resultat från Hemsö-innehav, netto efter skatt	-	-	-	24,0	-	24,0
Periodens resultat¹	-1 464,8	260,8	-1 397,3	468,6	-1 004,0	861,9
Resultat per aktie²	-10,73	1,91	-10,24	3,43	-7,36	6,31
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter²	-10,73	1,91	-10,24	3,26	-7,36	6,14

1. Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2. Före och efter utspädningsseffekt. Utestående och genomsnittligt antal aktier uppgår till 136 502 064 stycken för samtliga perioder.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2014 apr–jun	2013 apr–jun	2014 jan–jun	2013 jan–jun	2013/2014 jul–jun	2013 jan–dec
Periodens resultat efter skatt	-1 464,8	260,8	-1 397,3	468,6	-1 004,0	861,9
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser överfört till periodens resultat	-	-	-	-	-	-
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	2,1	7,8	2,7	2,6	1,3	1,2
Periodens totalresultat¹	-1 462,7	268,6	-1 394,6	471,2	-1 002,7	863,1

1. Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELLA STÄLLNINGAR

Mkr	2014-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	171,9	201,4
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	19 971,7	20 338,7
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 511,7	1 508,7
Rörelsefastigheter	23,7	21,5
Inventarier	13,6	14,8
Uppskjuten skattefordran	–	34,7
Andra långfristiga fordringar	10,6	238,8
Summa anläggningstillgångar	21 703,2	22 358,6
Varulager	14,2	15,3
Kortfristiga fordringar	213,5	271,6
Kassa och bank	432,7	322,7
Summa omsättningstillgångar	660,4	609,6
SUMMA TILLGÅNGAR	22 363,6	22 968,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 887,8	8 453,0
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 278,3	10 579,4
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699,2	2 299,2
Räntebärande skulder	12 977,5	12 878,6
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	14,4	59,5
Uppskjuten skatteskuld	114,4	–
Derivat ¹	955,7	707,8
Skatteskuld	462,7	–
Övriga ej räntebärande skulder	951,1	869,3
Ej räntebärande skulder	2 498,3	1 636,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 363,6	22 968,2

1. 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 instrumentens värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Derivatet värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2014-06-30	2013-12-31
Vid periodens början	8 453,0	7 726,4
Utdelning	–170,6	–136,5
Periodens totalresultat	–1 394,6	863,1
Vid periodens slut	6 887,8	8 453,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013/2014 jul-jun	2013 jan-dec
Rörelsen						
Resultat före skatt	302,2	332,3	393,1	567,9	855,1	1 029,9
Resultat från fastighetsförsäljningar	-85,8	-4,7	-65,3	-4,3	-69,1	-8,1
Orealiserade värdeförändringar	-1,4	-194,5	82,0	-342,6	-48,6	-473,2
Utdelning från Hemsö	-	-	-	24,0	-	24,0
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	6,2	7,0	14,6	26,5	19,4	31,3
Betald skatt	-998,6	0,0	-1 023,9	0,0	-1 148,1	-124,2
Kassaflöde från rörelsen	-777,4	140,1	-599,5	271,5	-391,3	479,7
Förändringar i rörelsekapital	318,4	97,5	461,7	-331,5	-4 334,9	-5 128,1
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-459,0	237,6	-137,8	-60,0	-4 726,2	-4 648,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	240,0	-120,3	318,2	2 826,3	-547,4	1 960,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	250,3	-28,7	-71,7	-3 063,0	5 279,1	2 287,8
Periodens kassaflöde	31,3	88,6	108,7	-296,7	5,5	-399,9
Likvida medel vid periodens början	400,1	331,4	322,7	721,2	427,3	721,2
Kursdifferens i likvida medel	1,3	7,3	1,3	2,8	-0,1	1,4
Likvida medel vid periodens slut	432,7	427,3	432,7	427,3	432,7	322,7

NYCKELTAL

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013/2014 jul-jun	2013 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, %					7,9	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					87,9	88,9
Överskottsgrad, %					68,9	67,6
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, %	8,6	7,7	8,4	7,4	7,8	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,0	90,6	89,6	90,6	90,4	90,9
Överskottsgrad, %	68,0	64,1	65,9	63,1	67,2	66,1
Finansiella						
Förvaltningsresultat, Mkr	215	133	410	221	737	549
Periodens resultat, Mkr	-1 465	261	-1 397	469	-1 004	862
Avkastning på totalt kapital, %	8,4	6,7	7,3	5,7	7,4	5,4
Avkastning på eget kapital, %	Neg.	13,0	Neg.	11,9	Neg.	10,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,2	7,5	8,1	6,6	7,2	6,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	1,9	2,1	1,8	2,2	1,9
Soliditet, %					30,8	36,8
Skuldsättningsgrad, ggr					1,9	1,5
Belåningsgrad, %					60,3	58,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	-777	140	-600	272	-392	480
Data per aktie						
Börskurs, kr					50,25	43,20
Utdelning, kr					1,25	1,00
Totalavkastning, %					31,4	24,9
Direktavkastning, %					2,5	2,3
P/E-tal, ggr					Neg.	6,8
Bruttoresultat, kr	3,10	2,29	6,09	4,35	11,27	9,53
Förvaltningsresultat, kr	1,58	0,98	3,00	1,62	5,40	4,02
Periodens resultat, kr	-10,73	1,91	-10,24	3,43	-7,36	6,31
Fastigheternas bokförda värde, kr					157,56	160,21
Eget kapital, kr					50,46	61,93
Kassaflöde från rörelsen, kr	-5,70	1,03	-4,39	1,99	-2,87	3,51
Utestående aktier och genomsnittligt antal aktier ¹	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1. Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

RÖRELSESEGMENT

Mkr	Fastigheter		Nordic Modular		Övrigt/koncerngemensamt		Totalt Kungsleden	
	2014 jan–jun	2013 jan–jun	2014 jan–jun	2013 jan–jun	2014 jan–jun	2013 jan–jun	2014 jan–jun	2013 jan–jun
Hysesintäkter	1 117,5	790,4	129,8	131,2			1 247,3	921,6
Försäljningsintäkter moduler			150,7	129,8			150,7	129,8
Nettoomsättning	1 117,5	790,4	280,5	261,0			1 398,0	1 051,4
Fastighetskostnader	-369,2	-284,7	-56,8	-55,2			-426,0	-339,9
Produktionskostnader moduler			-141,4	-118,0			-141,4	-118,0
Bruttoresultat	748,3	505,7	82,3	87,8			830,6	593,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-45,5	-65,0	-23,0	-19,0			-68,5	-84,0
Finansnetto	-344,3	-277,5	-8,0	-11,0			-352,3	-288,5
Förvaltningsresultat	358,5	163,2	51,3	57,8			409,8	221,0
Värdoförändringar fastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	65,3	4,3	-	-			65,3	4,3
Orealiserade värdoförändringar	166,7	-18,2	-	-			166,7	-18,2
Orealiserade värdoförändringar finansiella instrument	-248,7	360,8	-	-			-248,7	360,8
Resultat före skatt	341,8	510,1	51,3	57,8			393,1	567,9
Skatt	-109,5	-110,5	-40,9	-12,8	-1 640,0		-1 790,4	-123,3
Resultat från kvarvarande verksamheter	232,3	399,6	10,4	45,0	-1 640,0		-1 397,3	444,6
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt						24,0		24,0
Periodens resultat	232,3	399,6	10,4	45,0	-1 640,0	24,0	-1 397,3	468,6
Fastigheter	19 971,7	14 428,7	1 535,4	1 518,7			21 507,1	15 947,4

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Kvartal		Delårsperiod		12 månader	
	2014 apr–jun	2013 apr–jun	2014 jan–jun	2013 jan–jun	2013/2014 jul–jun	2013 jan–dec
Koncerninterna intäkter	6,6	16,6	13,9	28,3	24,6	39,0
Administrationskostnader	-6,9	-8,0	-13,8	-26,9	-31,7	-44,8
Rörelseresultat	-0,3	8,6	0,1	1,4	-7,1	-5,8
Resultat från finansiella poster	-148,9	144,1	-325,3	273,6	-155,9	443,0
Resultat före skatt	-149,2	152,7	-325,2	275,0	-163,0	437,2
Skatt på periodens resultat	32,8	-33,6	71,6	-60,5	43,4	-88,7
Periodens resultat	-116,4	119,1	-253,6	214,5	-119,6	348,5

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	2014-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 806,3	7 805,8
Fordringar hos koncernföretag	8 234,0	7 145,7
Övriga fordringar	376,1	537,5
Likvida medel	337,1	152,0
SUMMA TILLGÅNGAR	16 753,5	15 641,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 718,3 ¹	6 142,5
Långfristiga skulder	1 701,5	1 701,3
Skulder till koncernföretag	8 345,5	6 434,8
Övriga skulder	988,2	1 362,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 753,5	15 641,0

1. Utdelning har minskat eget kapital med 171 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättat 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 fastighets-skatt, 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 14 augusti 2014**STYRELSENS FÖRSÄKRAN**

Delårsrapporten för perioden januari-juni 2014 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göran Larsson
Ordförande

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

GRANSKNINGSRAPPORT**Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Kungsleden AB (publ) per den 30 juni 2014 och för den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning be-

står av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 14 augusti 2014
KPMG AB

George Pettersson
Auktoriserad revisor

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2014		2013				2012 ¹	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Nettoomsättning	691	707	623	550	564	487	494	499
Bruttoresultat	423	408	354	353	313	281	282	322
varav driftnetto – fastigheter	383	366	316	310	266	240	241	280
varav driftnetto – modulbyggnader	37	37	31	38	39	37	41	42
varav bruttoresultat – modultillverkning	4	5	7	5	8	4	0	0
Försäljnings- och administrationskostnader	-36	-32	-45	-27	-32	-52	-56	-38
Finansnetto	-172	-181	-160	-147	-148	-141	-137	-156
Förvaltningsresultat	215	195	149	179	133	88	89	128
Resultat från fastighetsförsäljningar	86	-20	4	0	5	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	126	40	70	-4	-2	-16	-52	10
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-125	-124	8	56	196	164	-19	-167
Resultat före skatt	302	91	231	231	332	236	18	-29
Skatt	-1 767	-23	-52	-17	-71	-52	246	29
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet	-1 465	68	179	214	261	184	264	0
Avvecklad verksamhet – Resultat från Hemsö-innehav	-	-	-	-	-	24	660	-13
Periodens resultat	-1 465	68	179	214	261	208	924	-13

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014		2013				2012 ¹	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
TILLGÅNGAR								
Goodwill	172	201	201	201	201	201	201	201
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	19 971	20 410	20 338	14 480	14 315	14 296	14 243	13 232
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 512	1 509	1 509	1 515	1 519	1 509	1 509	1 529
Rörelsefastigheter	24	24	22	21	21	17	25	17
Inventarier	14	15	15	13	13	14	14	14
Andelar i Hemsö	-	-	-	-	-	-	-	1 157
Långfristiga fordringar Hemsö	-	-	-	-	-	-	-	1 500
Uppskjuten skattefordran	-	-	35	65	82	162	207	-
Andra långfristiga fordringar	11	11	239	234	229	220	244	242
Summa anläggningstillgångar	21 704	22 170	22 359	16 529	16 380	16 420	16 443	17 892
Varulager	14	17	15	16	14	15	17	16
Fordran på Tredje AP-fonden	-	-	-	-	-	-	3 363	-
Kortfristiga fordringar	213	286	271	179	200	228	355	244
Kassa och bank	433	400	323	298	427	331	722	330
Summa omsättningstillgångar	660	703	609	493	734	574	4 457	590
SUMMA TILLGÅNGAR	22 364	22 873	22 968	17 022	17 114	16 994	20 900	18 482
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	6 888	8 521	8 453	8 273	8 061	7 929	7 726	6 774
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	11 279	10 857	10 579	5 656	5 919	5 785	8 105	8 165
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699	1 699	2 299	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599
Räntebärande skulder	12 978	12 556	12 878	7 255	7 518	7 384	9 704	9 764
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	14	15	60	59	59	59	58	110
Uppskjuten skatteskuld	114	2	-	-	-	-	-	53
Derivat	956	833	708	707	764	960	1 125	1 100
Övriga ej räntebärande skulder	1 414	946	869	728	712	662	2 287	681
Ej räntebärande skulder	2 498	1 796	1 637	1 494	1 535	1 681	3 470	1 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 364	22 873	22 968	17 022	17 114	16 994	20 900	18 482

1. Kvartalen 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

Mkr	2014		2013				2012 ¹	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
<i>Utfall</i>								
Direktavkastning, %	8,6	7,3	7,3	8,7	7,7	7,0	7,4	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,0	91,2	90,5	90,0	90,6	90,5	89,7	89,3
Överskottsgrad, %	68,0	63,7	66,0	71,9	64,1	62,0	64,2	63,6
Finansiella								
Förvaltningsresultat, Mkr	215	195	149	179	133	88	89	128
Periodens resultat, Mkr	-1 465	68	179	214	261	208	923	-13
Avkastning på totalt kapital, %	8,4	6,2	6,3	7,6	6,7	5,3	18,0	5,7
Avkastning på eget kapital, %	Neg.	3,2	8,6	10,5	13,0	10,6	50,9	Neg.
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,2	6,8	6,9	8,5	7,5	6,6	23,5	6,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	1,9	1,9	2,2	1,9	1,7	5,5	1,7
Soliditet, %	30,8	37,3	36,8	48,6	47,1	46,7	37,0	36,7
Belåningsgrad, %	60,3	57,2	58,9	45,3	47,1	46,7	61,5	66,1
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr ²	1,58	1,43	1,09	1,31	0,98	0,60	0,70	0,90
Periodens resultat, kr ²	-10,73	0,50	1,31	1,57	1,91	1,50	6,80	-0,10
Utdelning, kr	1,25	-	-	-	1,00	-	-	-

1. Kvartalen 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.

2. 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 fastighets-skatt, 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.

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

Delårsrapport
1 jan–30 sep 2014
24 oktober 2014

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

KR