

Delårsrapport januari–mars 2014

Q1:2014



Kungsledens goda förvaltningsresultat fortsätter att stärka balansräkning och likviditet.

BILJANA PEHRSSON
VD



FÖRSTA KVARTALET

707

Nettoomsättningen ökade med 707 Mkr (487) och bruttoresultatet steg till 408 Mkr (281).

195

Förvaltningsresultatet förbättrades och uppgick till 195 Mkr (88), motsvarande 1,43 kronor (0,64) per aktie.

12

Periodens nettouthyrning ökade med 12 Mkr (-5).

178

Kassaflödet från rörelsen uppgick till 178 Mkr (131), motsvarande 1,30 kronor (0,96) per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER FÖRSTA KVARTALET

- Integrationen av fastigheter och personal från förvärvet av fastigheter från GE i december 2013 slutfördes under första kvartalet. GE-portföljen bidrog därmed med driftnetto under hela det första kvartalet.
- Fastighetsportföljen renodlades ytterligare i linje med Kungsledens nya strategi och försäljningar om 506 Mkr genomfördes under kvartalet. Efter kvartalets utgång genomfördes försäljningar om 185 Mkr. Resultateffekten av samtliga försäljningar beräknas uppgå till 58 Mkr och redovisas under kommande kvartal.
- Kungsledens genomsnittliga upplåningskostnad sjönk ytterligare under kvartalet, främst till följd av att swapportföljen omstrukturerades. Snitträntan uppgick per 31 mars till 5,4 procent jämfört med 5,8 procent vid årets ingång.
- Efter rapportperiodens utgång meddelade Kammarrätten att Kungsleden ej medges avdrag för vissa nedskrivningar i tidigare års deklarerationer. Kungsleden avser att söka prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen.

NYCKELTAL

	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013/2014 apr-mar	2013 jan-dec
FINANSIELLA				
Nettoomsättning, kr per aktie	5,18	3,57	17,90	16,29
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,43	0,64	4,80	4,02
Periodens resultat, kr per aktie	0,50	1,52	5,29	6,31
Eget kapital, kr per aktie ¹	62,42	61,93	62,42	61,93
Avkastning på eget kapital, %	3,2	10,6	8,8	10,7
Driftnetto – fastigheter	365,9	240,2	1 256,7	1 131,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	2,0	1,9
FASTIGHETSRELATERADE				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	90,5	91,1	90,9
Snitthyra, kr per kvm	220	191	819	790
Drift- och underhållskostnad, kr per kvm	68	64	232	228

1. Per 31 mars

BILJANA PEHRSSON, VD KOMMENTERAR

Under första kvartalet fortsatte Kungsleden att i högt tempo förverkliga bolagets strategiska plan. Förvaltningsresultatet i kvartalet förbättrades till 195 Mkr (88), till följd av ett större fastighetsbestånd och högre driftnetto. Bruttoresultatet ökade med 45 procent till 408 Mkr samtidigt som de centrala och administrativa kostnaderna minskade jämfört med motsvarande period 2013. Nettoomsättningen ökade till 707 Mkr, varav intäkter från moduluthyrning och försäljning utgjorde 141 Mkr. Genom ett ökat fokus på kundernas lokalbehov och med stöd av en försiktigt positiv hyresmarknad kunde vi under kvartalet teckna nya hyresavtal om totalt 30 000 kvm och därmed uppnå en mycket god nettouthyrning om 12 Mkr. Under kvartalet ökade den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,2 procent (90,5) och överskottsgraden till 63,7 procent (62,0).

Renodlingen och optimeringen av fastighetsportföljen fortlöper enligt plan. Under kvartalet och efter kvartalets utgång avtalades försäljningar av icke strategiska fastigheter till värden om sammanlagt 690 Mkr, vilket överstiger det bokförda värdet med 10 procent. Fastighetsmarknaden präglas just nu av en stark efterfrågan och ett underutbud vilket gynnar våra fortsatta planerade försäljningar.

Efter rapportperiodens utgång meddelade Kammarrätten negativ dom i ett av Kungsledens skattemål (se även sidan 8). Kungsledens strategi påverkas inte av beskedet i Kammarrätten men bolaget överväger löpande hur snabbt strategin kan förverkligas utifrån det tillgängliga handlingsutrymmet. Bolaget har en likviditetsberedskap om 2 940 Mkr. Därtill fortsätter goda förvaltningsresultat att stärka bolagets balansräkning och likviditet.

Kungsledens strategi är att skapa värde genom att tillgodose kunders lokalbehov, förvalta och utveckla fastigheterna samt att optimera bolagets fastighetsportfölj som ska resultera i en attraktiv totalavkastning.

I syfte att renodla och optimera fastighetsportföljen till valda segment kontor, industri/lager och handel i prioriterade tillväxtregioner och orter, planerar Kungsleden att under 2014 avyttra fastigheter i storleksordningen 1–1,5 miljarder kronor. Frigjort kapital ska återinvesteras i strategiska fastigheter med hög förväntad totalavkastning i form av ökade hyresintäkter eller sänkta kostnader eller i form av sjunkande direktavkastningskrav. Över tid är ambitionen att växa fastighetsportföljen till omkring 30 miljarder kronor.

Biljana Pehrsson
VD



**ÖVER TID ÄR
AMBITIONEN ATT
VÄXA FASTIGHETS-
PORTFÖLJEN TILL
30 MILJARDER.**

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

RESULTAT

RESULTAT FÖR FÖRSTA KVARTALET (JANUARI-MARS)

Nettoomsättningen under första kvartalet uppgick till 707 Mkr (487), fördelat på hyresintäkter från fastigheter 566 Mkr (382) och modulbyggnader 65 Mkr (64) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 76 Mkr (41). Bruttoresultatet förbättrades till 408 Mkr (281), en ökning som kom från fastighetsförvaltningen.

Förvaltningsresultatet ökade med 122 procent till 195 Mkr (88). Utöver högre bruttoresultat var det främst lägre försäljnings- och administrationskostnader som bidrog till resultatökningen. Finansnettot om -181 Mkr försämrades med 21 Mkr jämfört med fjärde kvartalet föregående år, vilket främst berodde på en större upplåning för finansieringen av det större fastighetsbeståndet.

Resultat före skatt minskade till 91 Mkr (236). Förändringen beror främst på att realiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -124 Mkr till följd av fallande långräntor. Under samma period föregående år var värdeförändringarna 164 Mkr.

Periodens resultat uppgick till 68 Mkr (208). Minskningen beror främst på omsvängningen i det realiserade resultatet från finansiella instrument jämfört med första kvartalet 2013.

Första kvartalets förvaltningsresultat om 195 Mkr var 31 procent högre än fjärde kvartalet 2013. Uppgången beror främst på att nytilträdna fastigheter från GE bara hann påverka resultatet i en knapp månad av det fjärde kvartalet.

NORDIC MODULAR

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under första kvartalet till 65 Mkr (64) med ett bruttoresultat om 36 Mkr (37). Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 78,2 procent (80,1). Modulbyggnaderna hade per 31 mars en totalyta om 232 tkvm (232) och ett bokfört värde om 1 509 Mkr (1 509).

Försäljningen av moduler uppgick till 76 Mkr (41). Bruttoresultatet ökade till 6 Mkr (4). Fabrikernas orderläge var vid utgången av kvartalet bättre än vid årets ingång.

RESULTATRÄKNING

Mkr	Fastigheter		Nordic Modular		Övrigt/koncerngemensamt		Totalt Kungsleden	
	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar
Hyresintäkter	566	382	65	64			631	446
Försäljningsintäkter modultillverkning			76	41			76	41
Nettoomsättning	566	382	141	105			707	487
Fastighetskostnader	-200	-142	-29	-28			-229	-170
Kostnader för modultillverkning			-70	-37			-70	-37
Bruttoresultat	366	240	42	41			408	281
Försäljnings- och administrationskostnader	-22	-42	-10	-10			-32	-52
Finansnetto	-176	-135	-5	-6			-181	-141
Förvaltningsresultat	168	63	27	25			195	88
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	-20	0	-	-			-20	0
Realiserade värdeförändringar	40	-16	-	-			40	-16
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-124	164	-	-			-124	164
Resultat före skatt	64	211	27	25			91	236
Skatt	-17	-47	-6	-5			-23	-52
Resultat från kvarvarande verksamheter	13	164	21	20			68	184
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt						24	0	24
Periodens resultat	47	164	21	20		24	68	208

INTJÄNINGSKAPACITET

Intjäningskapaciteten ger vid oförändrade förutsättningar en prognos om intjäningsförmågan i det fastighetsbestånd som ägdes per 31 mars 2014.

REGION STOCKHOLM



Antalet nytecknade hyresavtal för perioden är 19, med en total area om 14 613 kvm till ett värde om 18,9 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 MARS 2014

Antal fastigheter, st	74
Uthyrningsbar yta, tkvm	594
Bokfört värde, Mkr	6 086
Hysesvärde, Mkr	699
Hysesintäkter, Mkr	623
Driftnetto, Mkr ²	436
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2
Direktavkastning, % ²	7,2
Överskottsgrad, % ²	70,0

REGION MÄLAR-DALEN OCH NORR



Antalet nytecknade hyresavtal för perioden är 14, med en total area om 7 300 kvm till ett värde om 6,5 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 MARS 2014

Antal fastigheter, st	104
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 007
Bokfört värde, Mkr	6 121
Hysesvärde, Mkr	875
Hysesintäkter, Mkr	809
Driftnetto, Mkr ²	527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4
Direktavkastning, % ²	8,6
Överskottsgrad, % ²	65,2

REGION GÖTEBORG



Antalet nytecknade hyresavtal för perioden är 21, med en total area om 4 858 kvm till ett värde om 6,3 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 MARS 2014

Antal fastigheter, st	117
Uthyrningsbar yta, tkvm	688
Bokfört värde, Mkr	4 315
Hysesvärde, Mkr	518
Hysesintäkter, Mkr	453
Driftnetto, Mkr ²	314
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,4
Direktavkastning, % ²	7,3
Överskottsgrad, % ²	69,3

REGION MALMÖ³



Antalet nytecknade hyresavtal för perioden är 5, med en total area om 3 210 kvm till ett värde om 2,8 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 MARS 2014

Antal fastigheter, st	71
Uthyrningsbar yta, tkvm	534
Bokfört värde, Mkr	3 888
Hysesvärde, Mkr	430
Hysesintäkter, Mkr	380
Driftnetto, Mkr ²	287
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3
Direktavkastning, % ²	7,4
Överskottsgrad, % ²	75,4

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 mars 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 56 Mkr för fastighetsförvaltningen.

3. En fastighet i Tyskland ingår i region Malmö.






















INTJÄNINGSKAPACITET ¹ TOTALT	Fastigheter	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	366	–	366
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 823	232	3 055
Bokfört värde, Mkr	20 410	1 509	21 919
Hysesvärde, Mkr	2 522	335	2 857
Hysesintäkter, Mkr	2 265	262	2 527
Driftnetto, Mkr ²	1 564	156	1 720
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	78,2	88,4
Direktavkastning, % ²	7,7	10,4	7,8
Överskottsgrad, % ²	69,1	59,6	68,1




INTJÄNINGSKAPACITET ¹ PER SEGMENT	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Summa fastigheter	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	139	135	68	24	366	–	366
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 068	1 337	346	72	2 823	232	3 055
Bokfört värde, Mkr	10 417	6 681	2 697	615	20 410	1 509	21 919
Hysesvärde, Mkr	1 277	843	325	77	2 522	335	2 857
Hysesintäkter, Mkr	1 134	766	296	69	2 265	262	2 527
Driftnetto, Mkr ²	751	573	194	46	1 564	156	1 720
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,8	90,8	91,0	90,6	89,8	78,2	88,4
Direktavkastning, % ²	7,2	8,6	7,2	7,5	7,7	10,4	7,8
Överskottsgrad, % ²	66,2	74,8	65,5	67,1	69,1	59,6	68,1

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 mars 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 56 Mkr för fastighetsförvaltningen och 12 Mkr för modulbyggnader.

PÅGÅENDE UTVECKLINGSPROJEKT 2014

Fastighet	Plats	Projekt	Status
Aspgården 18	Umeå	Projektutveckling/Uthyrning/Ny detaljplan/Ändrad användning/Nya byggrätter	  
Oxelberg 1:2	Norrköping	Projektutveckling/Uthyrning/Ny detaljplan/Ändrad användning/Nya byggrätter	  
Lindblad 10	Karlskrona	Uthyrning/Översyn befintliga byggrätter	  
Speditören 1	Eskilstuna	Projektutveckling/Uthyrning/Ny detaljplan/Ändrad användning/Nya byggrätter	  
Laven 5	Umeå	Uthyrning/Markköp/Nybyggnation	  
Fredriksskans 15:16	Gävle	Uthyrning	  
Pipdånen 5 & 6	Visby	Ny detaljplan/Ändrad användning/Nya byggrätter	  

Fastighets- och projektutveckling  Projektuthyrning  Projektgenomförande  Rött = påbörjat Grått = ej påbörjat



TILLGÅNGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 8 521 Mkr (8 453) eller 62 kronor (62) per aktie, motsvarande en soliditet på 37 procent (37).

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL Mkr	2014 jan-mar
Vid periodens början	8 453
Förvaltningsresultat	195
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	20
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-124
Skatt	-23
Vid periodens slut	8 521

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet exklusive modulbyggnader bestod per den 31 mars 2014 av 366 fastigheter (275). Den totala ytan uppgick till 2 823 tkvm (2 209) och fastigheterna hade ett bokfört värde om 20 410 Mkr (14 293). Ökningen av fastigheternas bokförda värde under rapportperioden beror på investeringar som uppgick till 32 Mkr (75) samt på nettoeffekten av sänkta och höjda individuella fastighetsvärden. Tidigare gjorda reserveringar för kreditrisk i en säljarvers upplöstes i samband med förtida återbetalning av reversen, vilket gav en positiv effekt om 77 Mkr som redovisas som realiserad värdeförändring på berörda fastigheter.

I hela fastighetsbeståndet var återstående hyreskontraktslängd i snitt 4,2 år (4,8).

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING ¹ Mkr	2014 jan-mar	2013 jan-mar
Fastigheter vid periodens ingång	20 338	14 243
Köp	-	-
Investeringar	32	75
Försäljningar	-	0
Valutakursförändringar	0	-5
Värdeförändringar	40	-20
Fastigheter vid periodens utgång	20 410	14 293

1. Exklusive modulbyggnader.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Aktiviteten på transaktionsmarknaden ökade kraftigt och antalet transaktioner och omsatt volym ökade med omkring 50 procent jämfört med samma kvartal 2013. Efterfrågan är särskilt hög på centralt belägna kontorsfastigheter, bostäder och samhällsfastigheter. Försäljningar om 506 Mkr genomfördes under kvartalet. Efter kvartalets utgång genomfördes försäljningar om 185 Mkr. Fastigheterna har inte frånträtts och resultateffekten som beräknas uppgå till 58 Mkr redovisas under kommande kvartal¹.

Inga fastigheter köptes under kvartalet. Under kvartalet nåddes en förlikning i en tvist relaterad till en tidigare fastighetsförsäljning. Utfallet redovisas som resultat från fastighetsförsäljningar.

FINANSIERING OCH PLACERINGAR

Låneportföljen vid det första kvartalets utgång uppgick till 12 557 Mkr (12 879). Minskningen beror på nettoeffekten av förfall av ett obligationslån som hade refinansierats redan i december 2013. Genomsnittlig återstående löptid för utnyttjade lån upp-

gick vid kvartalets utgång till 2,2 år (2,4). Löptiden på befintliga ränteswappar förlängdes under kvartalet, samtidigt som swapportföljens nominella belopp minskades i syfte att en större del av räntekostnaden skall följa Stiborräntan på 3 månader. Genom förlängningen av löptiden betalas undervärdet i swapparna av under en längre tid. Långfristiga fordringar minskade när en säljarvers återbetalades i förtid. I samband med återbetalningen kunde tidigare gjorda reserveringar upplösas till ett värde av 77 Mkr, vilket redovisas som positiva realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Finansieringskostnader

Finansnettot uppgick till -180 Mkr (-141) för första kvartalet. Räntekostnaderna steg, på grund av den upplåning som togs upp i slutet av 2013 för att finansiera gjorda fastighetsförvärv. Förlängningen av löptiden i ränteswapportföljen sänkte räntekostnaden med 3 Mkr. Åtgärderna i swapportföljen beräknas, givet nuvarande marknadsränta, medföra en positiv kassaflödeseffekt om initialt 40 Mkr i minskade räntekostnader per år. Övriga finansiella kostnader ökade med 2 Mkr på grund av valutakursförändringar på den förtidsinlösta säljarversen. Nyupplåningen under december medför därutöver att periodiserade uppläggningsavgifter har ökat.

Kungsledens genomsnittliga upplåningskostnad sjönk ytterligare under kvartalet främst till följd av att swapportföljen omstrukturerades. Snitträntan uppgick per 31 mars till 5,4 procent jämfört med 5,8 procent vid årets ingång. Den vägda, genomsnittliga återstående räntebindningstiden för lån och ränteswappar har sedan årsskiftet minskat till 3,0 år (3,1). Att räntebindningen inte minskat mer under kvartalet är främst hänförligt till att lånevolymen sjunkit. Förlängningen av ränteswapportföljen påverkar inte räntebindningen nämnvärt, eftersom portföljens nominella belopp samtidigt minskats.

Kungsleden har gjort åtaganden till sina kreditgivare avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Samtliga sådana åtaganden var uppfyllda per 31 mars 2014. Räntetäckningsgraden ökade något till 2,0 (1,9) gånger på rullande 12 månaders basis. För lån där säkerheter ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen, var belåningsgraden 49 procent (48) på koncernnivå.

Värdeutveckling finansiella instrument

Swapportföljens nominella belopp uppgick vid kvartalets utgång till 7 425 Mkr (9 350). Minskningen beror på omstruktureringen av portföljen och på att 200 Mkr i swappar förföll under kvartalet. Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på ränteswappar ökade under kvartalet och var per 31 mars -833 Mkr att jämföra med -707 Mkr vid årets början. Av värdeförändringen om -126 Mkr avser -192 Mkr effekten av nedgången i de längre marknadsräntorna, vilket till viss del motverkas av de löpande räntebetalningarna i swapparna, som minskade undervärdet med 66 Mkr under perioden.

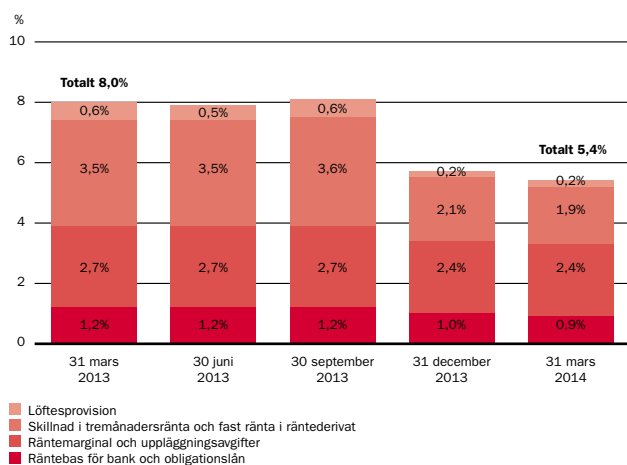
Likviditet

Kungsleden håller vid var tid tillgänglig likviditet, i form av kassa eller outnyttjade kreditlöften, för att möta eventuella skattekrav inom de närmaste 12 månaderna. Per 31 mars uppgick kassan och outnyttjade beviljade kreditlöften till 2 940 Mkr (3 187), varav outnyttjade krediter utgjorde 2 540 Mkr (2 865).

1. En försäljning om 110 Mkr med en resultat effekt om 20 Mkr är villkorad av att detaljplan vinner laga kraft.

FORTS. TILLGÅNGAR OCH SKULDER

SNITTRÄNTA



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

SKATTEFRÅGOR

Uppskattning av maximalt negativa effekter

Under första kvartalet 2014 vann Kammarrättens domar i Kungslidens BV-processer laga kraft. Den totala likviditets-effekten för samtliga BV-processer beräknades tidigare uppgå till 145 Mkr. Kungsliden har fått gehör för yrkanden om ytterligare avdrag i processerna, varför likviditetseffekten minskat något och nu beräknas uppgå till 140 Mkr. Detta belopp inkluderar 9 Mkr hänförligt till en BV-process som ännu inte avgjorts av förvaltningsdomstolen.

Kungsliden 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 2 990 Mkr, utöver kvarvarande reserveringar på 368 Mkr. Maximal negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 2 780 Mkr, utöver de 160 Mkr som sedan tidigare inbetalats i väntan på slutliga avgöranden.

Efter det första kvartalets utgång meddelade Kammarrätten domar i ytterligare ett antal av Kungslidens processer beträffande nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv och omstruktureringar. Domarna innebär att Kungsliden inte medges avdrag för gjorda nedskrivningar. Om det slutliga utfallet i processerna för samtliga fall av nedskrivningar av lagerandelar och omstruktureringar skulle bli negativt uppkommer en tillkommande negativ effekt på eget kapital om 1 615 Mkr och resterande skatt att betala bedöms uppgå till 1 450 Mkr. Dessa effekter är i linje med vad Kungsliden tidigare kommunicerat beträffande de maximala negativa effekterna av samtliga skatteprocesser och återfinns i den uppdaterade tabellen nedan.

Kungsliden kommer att söka prövningstillstånd till Högsta förvaltningsdomstolen för de mål som Kammarrätten nyligen avgjort då bolaget inte delar Kammarrättens bedömning av rättsläget. Bolaget kommer i slutet av maj, i enlighet med Skatteverkets begäran, att inbetala skattebeloppet i avvaktan på målens slutgiltiga avgörande. I samband med ansökan om prövningstillstånd kommer bolaget överväga reservering.

Ytterligare beskrivning av skatteprocesserna återfinns på Kungslidens hemsida. Väsentliga händelser hänförliga till dessa processer kommuniceras löpande mellan delårsrapporterna.

UPPSKATTNING AV MAXIMALT NEGATIVA EFFEKTER I UTESTÅENDE SKATTEPROCESSER

Mkr	Effekt på eget kapital	Likviditetseffekt
Reservering kvartal 2 2009	325	-
Reservering kvartal 2 2012	43	-
Summa reserverade skatteärenden	368	-
Ej reserverade skatteärenden	2 990	2 940
Inbetalt i väntan på avgörande	-	-160
Summa	3 358	2 780

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungsliden är organiserad i fastighetsförvaltande regioner och Nordic Modular. Regionerna är Stockholm, Mälardalen och Norr, Göteborg och Malmö. För första kvartalet 2014 var medelantalet anställda 90 (86) inom fastighetsförvaltningen och koncern-gemensamma funktioner och 168 (179) i Nordic Modular.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -137 Mkr (95). Resultatet kom främst 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 (8 083). Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 6 005 Mkr (6 143) innebärande en soliditet om 36 procent (38).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungslidens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter och finansiering. För närvarande finns även risker i skatteprocesser.

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

EKONOMISK REDOVISNING 1 JANUARI–31 MARS 2014

RESULTATRÄKNING

Mkr	12 månader			
	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013/2014 apr-mar	2013 jan-dec
Hysesintäkter – fastigheter	566,5	381,9	1 853,7	1 669,1
Hysesintäkter – modulbyggnader	65,1	64,7	262,3	261,9
Försäljningsintäkter modultillverkning	75,5	40,8	327,5	292,8
Nettoomsättning	707,1	487,4	2 443,5	2 223,8
Fastighetskostnader – fastigheter	-200,6	-141,7	-597,0	-538,0
Fastighetskostnader – modulbyggnader	-28,6	-27,9	-117,2	-116,5
Kostnader för modultillverkning	-70,2	-36,9	-301,7	-268,4
Bruttoresultat	407,7	280,9	1 427,6	1 300,9
varav driftnetto – fastigheter	365,9	240,2	1 256,7	1 131,1
varav driftnetto – modulbyggnader	36,5	36,8	145,1	145,4
varav bruttoresultat – modultillverkning	5,3	3,9	25,8	24,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-32,6	-52,4	-136,7	-156,5
Finansnetto				
Finansiella intäkter	4,5	4,5	18,4	18,4
Räntekostnader	-167,7	-131,1	-590,1	-553,5
Övriga finansiella kostnader	-17,1	-14,1	-63,7	-60,7
	-180,3	-140,7	-635,4	-595,8
Förvaltningsresultat	194,8	87,8	655,5	548,6
Värdeförändringar fastigheter				
Resultat från fastighetsförsäljningar	-20,2	-0,4	-11,7	8,1
Orealiserade värdeförändringar	40,8	-16,2	104,9	47,9
	20,6	-16,6	93,2	56,0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-124,2	164,4	136,7	425,3
Resultat före skatt	91,2	235,6	885,4	1 029,9
Skatt	-23,4	-51,8	-163,6	-192,0
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	67,8	183,8	721,8	837,9
Avvecklad verksamhet				
Resultat från Hemsö-innehav, netto efter skatt	-	24,0	-	24,0
Periodens resultat¹	67,8	207,8	721,8	861,9
Resultat per aktie²	0,50	1,52	5,29	6,31
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter²	0,50	1,35	5,29	6,14

1. Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	12 månader			
	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013/2014 apr-mar	2013 jan-dec
Periodens resultat efter skatt	67,8	207,8	721,8	861,9
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser överfört till periodens resultat	-	-	-	-
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-0,1	-5,2	6,3	1,2
Periodens totalresultat¹	67,7	202,6	728,1	863,1

1. Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELLA STÄLLNINGAR

Mkr	2014-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	20 409,7	20 338,7
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 509,5	1 508,7
Rörelsefastigheter	23,5	21,5
Inventarier	14,6	14,8
Uppskjuten skattefordran	–	34,7
Andra långfristiga fordringar	10,9	238,8
Summa anläggningstillgångar	22 169,6	22 358,6
Varulager	17,0	15,3
Kortfristiga fordringar	286,4	271,6
Kassa och bank	400,1	322,7
Summa omsättningstillgångar	703,5	609,6
SUMMA TILLGÅNGAR	22 873,1	22 968,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 520,8	8 453,0
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 857,4	10 579,4
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699,2	2 299,2
Räntebärande skulder	12 556,6	12 878,6
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	15,0	59,5
Uppskjuten skatteskuld	1,5	–
Derivat ¹	833,1	707,8
Övriga ej räntebärande skulder	946,1	869,3
Ej räntebärande skulder	1 795,7	1 636,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 873,1	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. Derivaten värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2014-03-31	2013-12-31
Vid periodens början	8 453,0	7 726,4
Utdelning	–	–136,5
Periodens totalresultat	67,8	863,1
Vid periodens slut	8 520,8	8 453,0

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	12 månader			
	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013/2014 apr-mar	2013 jan-dec
Rörelsen				
Resultat före skatt	91,2	235,6	885,5	1 029,9
Resultat från fastighetsförsäljningar	20,2	0,4	11,7	-8,1
Orealiserade värdeförändringar	83,4	-148,1	-241,7	-473,2
Utdelning från Hemsö	-	24,0	-	24,0
Övriga justering för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	8,4	19,5	20,2	31,3
Betald skatt	-25,3	0,0	-149,5	-124,2
Kassaflöde från rörelsen	177,9	131,4	526,2	479,7
Förändringar i rörelsekapital	143,3	-429,0	-4 555,8	-5 128,1
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	321,2	-297,6	-4 029,6	-4 648,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	78,2	2 946,6	-907,7	1 960,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-322,0	-3 034,3	5 000,1	2 287,8
Periodens kassaflöde	77,4	-385,3	62,8	-399,9
Likvida medel vid årets början	322,7	721,2	331,4	721,2
Kursdifferens i likvida medel	0,0	-4,5	5,9	1,4
Likvida medel vid periodens slut	400,1	331,4	400,1	322,7

NYCKELTAL

Mkr	12 månader			
	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013/2014 apr-mar	2013 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			7,8	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			88,4	88,9
Överskottsgrad, %			68,1	67,6
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, %	7,3	7,0	7,7	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	90,5	91,1	90,9
Överskottsgrad, %	63,7	62,0	66,2	66,1
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	195	88	655	549
Periodens resultat, Mkr	68	208	722	862
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	5,3	6,4	5,4
Avkastning på eget kapital, %	3,2	10,6	8,8	10,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,8	6,6	7,9	6,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	2,0	1,9
Soliditet, %			37,3	36,8
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,5
Belåningsgrad, %			57,2	58,9
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	178	132	526	480
Data per aktie				
Börskurs, kr			53,50	43,20
Utdelning, kr			1,00	1,00
Totalavkastning, %			26,2	24,9
Direktavkastning, %			1,9	2,3
P/E-tal, ggr			10,1	6,8
Bruttoresultat, kr	2,99	2,06	10,46	9,53
Förvaltningsresultat, kr	1,43	0,64	4,80	4,02
Periodens resultat, kr	0,50	1,52	5,29	6,31
Fastigheternas bokförda värde, kr			160,75	160,21
Eget kapital, kr			62,42	61,93
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,30	0,96	3,85	3,51
Utestående aktier och genomsnittligt antal aktier ¹	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-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar
Hysesintäkter	566,5	381,9	65,1	64,7			631,6	446,6
Försäljningsintäkter moduler			75,5	40,8			75,5	40,8
Nettoomsättning	566,5	381,9	140,6	105,5			707,0	487,4
Fastighetskostnader	-200,6	-141,7	-28,6	-27,9			-229,2	-169,6
Produktionskostnader moduler			-70,2	-36,9			-70,2	-36,9
Bruttoresultat	365,9	240,2	41,8	40,7			407,7	280,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-22,3	-42,3	-10,3	-10,1			-32,6	-52,4
Finansnetto	-176,1	-135,0	-4,2	-5,7			-180,3	-140,7
Förvaltningsresultat	167,5	62,9	27,3	24,9			194,8	87,8
Värdoförändringar fastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	-20,2	-0,4	-	-			-20,2	-0,4
Orealiserade värdoförändringar	40,8	-16,2	-	-			40,8	-16,2
Orealiserade värdoförändringar finansiella instrument	-124,2	164,4	-	-			-124,2	164,4
Resultat före skatt	63,9	210,7	27,3	24,9			91,2	235,6
Skatt	-17,4	-46,5	-6,0	-5,3			-23,4	-51,8
Resultat från kvarvarande verksamheter	46,5	164,2	21,3	19,6		-	67,8	183,8
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt						24,0		24,0
Periodens resultat	46,5	166,3	21,3	19,6		24,0	67,8	207,8
Fastigheter	20 409,7	14 313,8	1 533,0	1 509,3			21 942,7	15 823,1
Köp och investeringar av fastigheter	31,6	69,1	3,0	0,1			34,6	69,2

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013/2014 apr-mar	2013 jan-dec
Koncerninterna intäkter	7,3	11,7	34,6	39,0
Administrationskostnader	-6,9	-18,9	-32,8	-44,8
Rörelseresultat	0,4	-7,2	1,8	-5,8
Resultat från finansiella poster	-176,4	129,5	137,1	443,1
Resultat före skatt	-176,0	122,3	138,9	437,3
Skatt på periodens resultat	38,7	-26,9	-23,1	-88,8
Periodens resultat	-137,3	95,4	115,8	348,5

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	2014-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	7 805,8	8 083,1
Fordringar hos koncernföretag	8 420,8	7 294,9
Externa fordringar och övrigt	362,2	543,6
Likvida medel	316,4	152,0
SUMMA TILLGÅNGAR	16 905,2	16 073,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 005,1	6 142,5
Långfristiga skulder	1 701,3	2 626,3
Skulder till koncernföretag	8 333,0	6 542,8
Övriga skulder	865,8	762,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 905,2	16 073,6

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättat enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolag 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 redovisningsprinciperna 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 före-

ligger samt (iii) möjligheter att utöva inflytandet över innehavet ger att påverka den egna avkastningen.

IFRS 11 IFRS 11 Samarbetsarrangemang tillämpas sedan 1 januari 2014. Det har inneburit att samarbetsarrangemang ska bedömas vara joint venture eller gemensam verksamhet beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder eller inte. Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. Enligt tidigare regler gjordes bedömningen endast utifrån strukturen på investeringen. IFRS 11 har för joint ventures även inneburit att klyvningsmetoden inte får tillämpas utan att endast kapitalandelsmetoden är tillåten.

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.

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 senaste årsredovisningen.

Stockholm den 29 april 2014

Göran Larsson
Ordförande

Magnus Fernqvist
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Peter Gustafson
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kungsleden offentliggör informationen i denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden (2007:528).

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2014		2013			2012		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Nettoomsättning	707	623	550	564	487	494	499	561
Bruttoresultat	408	354	353	313	281	282	322	308
varav driftnetto – fastigheter	366	316	310	266	240	241	280	268
varav driftnetto – modulbyggnader	37	31	38	39	37	41	42	38
varav bruttoresultat – multiltillverkning	5	7	5	8	4	0	0	2
Försäljnings- och administrationskostnader	-32	-45	-27	-32	-52	-56	-38	-45
Finansnetto	-181	-160	-147	-148	-141	-137	-156	-153
Förvaltningsresultat	195	149	179	133	88	89	128	110
Resultat från fastighetsförsäljningar	-20	4	0	5	0	0	0	-3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	40	70	-4	-2	-16	-52	10	11
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-124	8	56	196	164	-19	-167	-111
Resultat före skatt	91	231	231	332	236	18	-29	7
Skatt	-23	-52	-17	-71	-52	246	29	-742
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet	68	179	214	261	184	264	0	-735
Avvecklad verksamhet – Resultat från Hemsö-innehav	-	-	-	-	24	660	-13	64
Periodens resultat	68	179	214	261	208	924	-13	-671

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014		2013			2012		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
TILLGÅNGAR								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	201	201
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	20 410	20 338	14 480	14 315	14 296	14 243	13 232	13 286
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 509	1 509	1 515	1 519	1 509	1 509	1 529	1 535
Rörelsefastigheter	24	22	21	21	17	25	17	18
Inventarier	15	15	13	13	14	14	14	14
Andelar i Hemsö	-	-	-	-	-	-	1 157	1 177
Långfristiga fordringar Hemsö	-	-	-	-	-	-	1 500	1 500
Uppskjuten skattefordran	-	35	65	82	162	207	-	-
Andra långfristiga fordringar	11	239	234	229	220	244	242	250
Summa anläggningstillgångar	22 170	22 359	16 529	16 380	16 420	16 443	17 892	17 981
Varulager	17	15	16	14	15	17	16	21
Fordran på Tredje AP-fonden	-	-	-	-	-	3 363	-	-
Kortfristiga fordringar	286	271	179	200	228	355	244	438
Tillgångar som innehas för försäljning – fastigheter	-	-	-	93	-	-	-	912
Tillgångar som innehas för försäljning – övriga tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	18
Kassa och bank	400	323	298	427	331	722	330	298
Summa omsättningstillgångar	703	609	493	734	574	4 457	590	1 687
SUMMA TILLGÅNGAR	22 873	22 968	17 022	17 114	16 994	20 900	18 482	19 668
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	8 521	8 453	8 273	8 061	7 929	7 726	6 774	6 800
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	10 857	10 579	5 656	5 919	5 785	8 105	8 165	8 267
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699	2 299	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	-	901
Räntebärande skulder	12 556	12 878	7 255	7 518	7 384	9 704	9 764	10 767
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	15	60	59	59	59	58	110	109
Uppskjuten skatteskuld	2	-	-	-	-	-	53	82
Derivat	833	708	707	764	960	1 125	1 100	944
Övriga ej räntebärande skulder	946	869	728	712	662	2 287	681	937
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	-	29
Ej räntebärande skulder	1 796	1 637	1 494	1 535	1 681	3 470	1 944	2 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 873	22 968	17 022	17 114	16 994	20 900	18 482	19 668

NYCKELTAL

Mkr	2014	2013				2012		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
<i>Utfall</i>								
Direktavkastning, %	7,3	7,3	8,7	7,7	7,0	7,4	7,5	7,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	90,5	90,0	90,6	90,5	89,7	89,3	89,5
Överskottsgrad, %	63,7	66,0	71,9	64,1	62,0	64,2	63,6	64,0
Finansiella								
Förvaltningsresultat, Mkr	195	149	179	133	88	89	128	110
Periodens resultat efter skatt, Mkr	68	179	214	261	208	923	-13	-671
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	6,3	7,6	6,7	5,3	18,0	5,7	6,4
Avkastning på eget kapital, %	3,2	8,6	10,5	13,0	10,6	50,9	-0,8	-36,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,8	6,9	8,5	7,5	6,6	23,5	6,5	8,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,2	1,9	1,7	5,5	1,7	1,9
Soliditet, %	37,3	36,8	48,6	47,1	46,7	37,0	36,7	34,6
Belåningsgrad, %	57,2	58,9	45,3	47,1	46,7	61,5	66,1	68,4
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	1,43	1,09	1,31	1,00	0,60	0,70	0,90	0,80
Periodens resultat, kr ¹	0,50	1,31	1,57	1,90	1,50	6,80	-0,10	-4,90
Utdelning, kr	-	-	-	1,00	-	-	-	2,60

1. 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.

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.

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 juni 2014
15 augusti 2014

Delårsrapport
1 jan–30 sept 2014
24 oktober 2014

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

