

Välkommen till Kungsleden! Andra kvartalet 2013

16 augusti 2013

Anders Kvist, tf VD



Kvartalets utfall i korthet

- Nettoomsättningen ökade 1 procent till 564 Mkr (561)
- Bruttoresultatet steg med 2 procent till 313 Mkr (308)
- Förvaltningsresultatet ökade 21 procent till 133 Mkr (110)
- Resultatet före skatt uppgick till 332 Mkr (8)
- Resultatet efter skatt uppgick till 261 Mkr (-671)

Resultaträkning, 6 mån

Mkr	2013 Jan-juni	2012 Jan-juni	Δ procent
Hysesintäkter fastigheter	790	821	-4
Hysesintäkter modulbyggnader	131	127	3
Försäljningsintäkter moduler	130	169	-23
Nettoomsättning	1 051	1 117	-6
Bruttoresultat	594	613	-3
Försäljning & administration	-84	-93	-10
Finansnetto	-289	-293	-1
Förvaltningsresultat	221	227	-3
Värdeförändringar fastigheter	-14	39	-136
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	361	116	311
Resultat före skatt	568	382	149
Skatt	-123	-1 088	89
Resultat från kvarvarande verksamhet	445	-706	
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav e skatt	24	148	-84
Periodens resultat	469	-558	

Minskade hyresintäkter och minskat brutto-resultat på grund av genomsnittligt mindre fastighetsbestånd och en strängare vinter

Nordic Modular i nivå med fg år trots ett svagt första kvartal och 5 Mkr i högre återinvesteringar

Lägre administrationskostnader efter genomförda kostnadsåtgärder

Lägre räntekostnader efter amortering av lån

Ökat resultat efter skatt från -558 till 469 Mkr eftersom förra året belastades med skattereservering

Viktiga händelser andra kvartalet och fram till delårsrapporten

- Affärer i enlighet med nya strategin
 - Åtta avtalade köp för 371 Mkr
 - en försäljning av ett äldreboende i Tyskland för 93 Mkr
- Biljana Pehrsson utsedd till ny VD, börjar den 1 september
- Avsiktsförklaringsavtal tecknad med GE Capital Real Estate om köp av 84 fastigheter för cirka 5,5 Mdr kr

Affären med GE Capital Real Estate

- Ett avsiktsförklaringsavtal har tecknats om köp av
 - 84 fastigheter
 - Värde cirka 5,5 Mdr kr
 - 567 000 kvm
 - Främst kontor i Stockholm och Göteborg
- Slutligt avtal om köp väntas under oktober efter genomförd due diligence med beräknat tillträde i slutet av året
- I linje med tidigare besked om en bedömd investeringsvolym om 5-6 Mdr kr inom cirka 1-2 år
- Affären skulle innebära att planerade investeringar därmed väsentligen är genomförda
- Inget behov av att anskaffa riskkapital

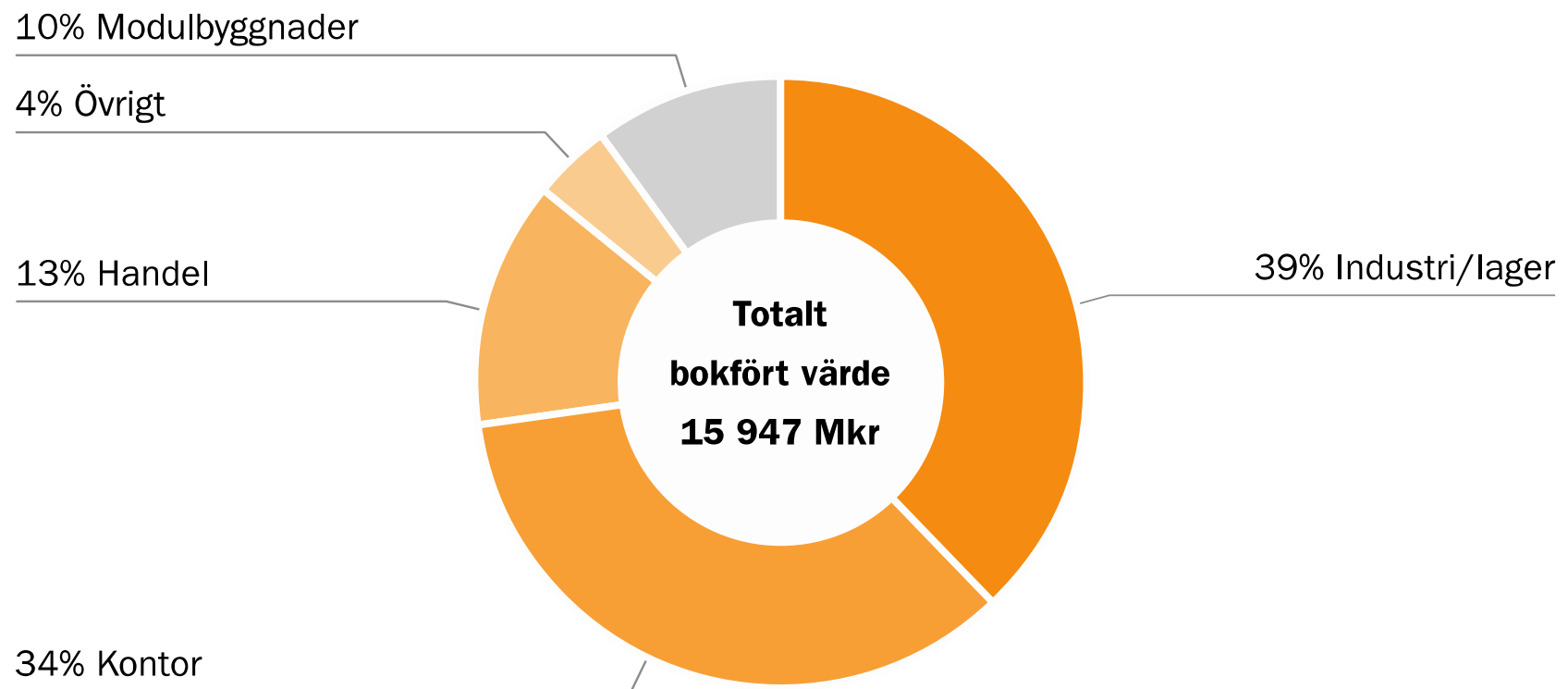
Kungsledens hyresmarknad fortsatt stabil

- Stabil vakansgrad och något sjunkande
- Uthyrningsgrad 90,6 procent (89,9)
- Positiv nettouthyrning* på 2 Mkr under första halvåret

* Nettouthyrning avser signerade kontrakt minus påskrivna uppsägningar



Kungsledens fastigheter och modulbyggnader per 30 juni 2013



Kungsledens fastighetsportfölj*

Per 30 juni 2013	Antal fastigheter, st	Area, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Direkt-avkastning % **	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Snittkontraktslängd, år
Industri/lager	117	1 211	6 163	8,3	91,9	5,1
Kontor	84	667	5 565	7,5	91,0	4,4
Handel	55	263	2 063	7,3	93,4	4,4
Övrigt	22	80	637	6,5	93,0	6,6
Totalt	278	2 221	14 428	7,8	91,8	4,8

* Exklusive modulbyggnader

** Exklusive kostnader för fastighetsadministration

Finansiell ställning

Mkr	2013 30 juni	2012 31 dec
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	15 947	15 777
Övriga anläggningstillgångar	526	666
Varulager	14	17
Fordran på Tredje AP-fonden	-	3 363
Kortfristiga tillgångar	200	355
Kassa och bank	427	721
Summa tillgångar	17 114	20 900
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 061	7 726
Räntebärande skulder	7 518	9 704
Derivat	764	1 125
Övriga ej räntebärande skulder	771	2 345
Summa eget kapital och skulder	17 114	20 900

Lägre balansomslutning efter AP3-likvid för Hemsö-aktier och amortering (båda under Q1)

Nyckeltal

	30 juni 2013	31 dec 2012	30 juni 2012
Finans			
Avkastning på eget kapital, %	11,9	4,6	-15,4
Soliditet, %	47,1	37,0	34,6
Belåningsgrad fastigheter, %	47,1	61,5	68,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,7	2,1
Aktie			
Eget kapital per aktie, kr	59,10	56,60	49,80
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,40	2,60	-4,10

Räntekostnader och snittränta

	Årlig kostnad, Mkr		Snittränta ¹ , %	
	2013	2012	2013	2012
Lån, derivat och avgifter per bokslutsdag	30 juni	31 dec	30 juni	31 dec
Ränta för bank- och obligationslån ² (Stibor 90-dagar, räntemarginal och uppläggningsavgifter)	-297	-402	3,9	4,1
Skillnad mellan Stibor 90-dagar och fast ränta i räntederivat	-262	-242	3,5	2,5
Löftesprovision för extra likviditetsreserv p.g.a skatt	-29	-	0,4	-
Löftesprovision övrig likviditetsreserv	-9	-11	0,1	0,1
Räntekostnader och snittränta	-597	-655	7,9	6,8

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

2 Räntebärande skulder uppgick per 30 juni 2013 till 7 518 Mkr och per 31 december 2012 till 9 704 Mkr.

Förfallostruktur räntebärande skulder

Per 30 juni 2013	Utnyttjade krediter, Mkr	Ej utnyttjade krediter, Mkr	Summa krediter, Mkr
2013	-	260	260
2014	1 490	-	1 490
2015	2 890	3 600	6 490
2016	3 138	50	3 188
Summa	7 518	3 910	11 428
 Genomsnittlig konverteringstid, år	 2,1		 1,9

Räntebindningsstruktur lån och derivat

Per 30 juni 2013	Lån, Mkr	Räntederivat Mkr	Snittränta, derivat %	Snittränta lån och derivat, år	Genomsnittlig räntebindnings- tid, år
2013	7 518	-	-		
2014		800	3,9		
2015		1 400	4,2		
2016		500	3,9		
2017		500	4,1		
2018		3 650	4,2		
2019		800	3,5		
2020		800	3,7		
2021		400	3,8		
2022		500	3,8		
Summa	7 518	9 350		7,9	5,9
Marknadsvärdering av derivat	761*				
Summa	8 279				

* Undervärdet redovisas som ej räntebärande skuld i rapport över finansiell ställning

Uppskattning av maximalt negativa effekter i skatteprocesser

Mkr	Effekt på eget kapital	Likviditets-effekt
Reservering kvartal 2 2009	325	0
Reservering kvartal 2 2012	383	160
Inbetalt i väntan på avgörande	-	-
Summa reserverade skatteärenden	708	160
Ej reserverade skatteärenden	2 940	2 930
Inbetalt i väntan på avgörande	-	-160
Summa	3 648	2 930

- Inga händelser som ändrar bedömningar av skatteprocesserna
- Mindre ökning (10 Mkr) för ej reserverade skatteärenden under Q2 pga senarelagda tidpunkter och höjd räntesats

Närmsta halvåret

- Biljana Pehrsson tillträder som VD den 1 september
- Genomföra due diligence och slutligt avtal med GE Capital om förvärvet av 84 fastigheter med ett värde om ca 5,5 mdr

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

