



KUNGSLEDEN

DELÅRSRAPPORT FÖR TREDJE KVARTALET 2014

24 oktober 2014

Biljana Pehrsson, VD

Anders Kvist, vice VD, ekonomi/finansdirektör

-
- Tredje kvartalet samt delårsperioden i sammandrag
 - Finansiell utveckling och nyckeltal
 - Affärsplan med tillväxtmål
 - Utblick
-

Tredje kvartalet samt delårsperioden i sammendrag

Tredje kvartalet i sammandrag

- Offensiv nyemission om 1,6 miljarder kronor markerar ännu ett viktigt steg mot att implementera Kungsledens strategi och affärsplan.
- Fortsatt starkt fokus på aktiv förvaltning. Driftnettot förbättrades med 30 procent till 404 Mkr (310) och förvaltningsresultatet för den kvarvarande verksamheten steg med 46 procent till 217 Mkr (149).
- Trots en mindre fastighetsportfölj som en följd av avyttringar av icke-strategiska fastigheter ökade bruttoresultatet för tredje kvartalet med 6 procent jämfört med andra kvartalet.
- Snitträntan fortsatte att sjunka och uppgick till 5,0 procent, att jämföra med 5,8 procent vid årets början.
- Kungsleden övergick till att bli aktiva köpare med tydlig plan att växa fastighetsportföljen till 25 miljarder kronor på medellång sikt och 30 miljarder kronor över tid. Förvärv av strategiska fastigheter om nära 400 Mkr genomfördes under tredje kvartalet.
- Beslut om flytt av huvudkontor till en av Kungsleden ägd fastighet.
- Process att sälja Nordic Modular fortlöper enligt plan.

Tredje kvartalet i siffror

- Nettoomsättningen under tredje kvartalet uppgick till 552 Mkr (419).
- Driftnettot förbättrades till 404 Mkr (310).
- Förvaltningsresultatet för den kvarvarande verksamheten steg 46 procent (68 Mkr) till 217 Mkr (149) motsvarande 1,81 kronor (1,31) per aktie.
- Resultat före skatt ökade 59 procent (120 Mkr) till 322 Mkr (202).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 169 Mkr och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -70 Mkr.
- Resultat från Nordic Modular och Hemsö-innehav, netto efter skatt uppgick till 23 Mkr (23).
- Periodens resultat ökade med 28 procent (59 Mkr) till 273 Mkr (214). Resultatförbättringen beror främst på orealiserade positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen samt ett förbättrat förvaltningsresultat.

Finansiell utveckling och nyckeltal

Resultaträkning

1 januari – 30 september 2014

Mkr	2014 Q3	2013 Q3	Δ%	2014 jan-sept	2013 jan-sept	Δ%
Hyresintäkter	552	419	133	1 669	1 210	459
Fastighetskostnader	-148	-110	-38	-517	-394	-123
Driftnetto	404	309	95	1 152	816	336
Försäljnings- och administrationskostnader	-23	-18	-5	-68	-83	15
Finansnetto	-164	-143	-21	-508	-420	-88
Förvaltningsresultat, exklusive Nordic Modular	217	149	68	575	313	262
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter						
Resultat från fastighetsförsäljningar	7	0	7	73	4	69
Orealiserade värdeförändringar	169	-4	173	335	-23	358
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-71	57	-128	-319	418	-737
Resultat före skatt	322	202	120	664	712	-48
Skatt	-72	-11	-61	-1821	-121	-1 700
Resultat exklusive Nordic Modular	250	191	59	-1 157	591	-1 748
Res. fr Nordic Modular & Hemsö-innehav, netto efter skatt	23	23	0	34	92	-58
Periodens resultat	273	214	59	-1 124	683	-1 807

Finansiell ställning

Mkr	30-sep-14	31 dec -13
TILLGÅNGAR		
Goodwill	-	201
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	18 982	20 339
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	1 509
Rörelsefastigheter	-	22
Inventarier	9	15
Uppskjuten skattefordran	147	35
Andra långfristiga fordringar	10	239
Summa anläggningstillgångar	19 148	22 359
Varulager	-	15
Kortfristiga fordringar	124	272
Tillgångar som innehas för försäljning, fastigheter	1 528	-
Tillgångar som innehas för försäljning, övriga	381	-
Kassa och bank	896	323
Summa omsättningstillgångar	2 929	610
Summa tillgångar	22 077	22 968
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 161	8 453
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 182	10 579
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699	2 299
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	373	-
Räntebärande skulder	12 254	12 879
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	5	60
Derivat	1 026	708
Skatteskuld	410	-
Övriga ej räntebärande skulder	751	869
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	469	-
Ej räntebärande skulder	2 662	1 637
Summa eget kapital och skulder	22 077	22 968

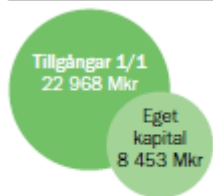
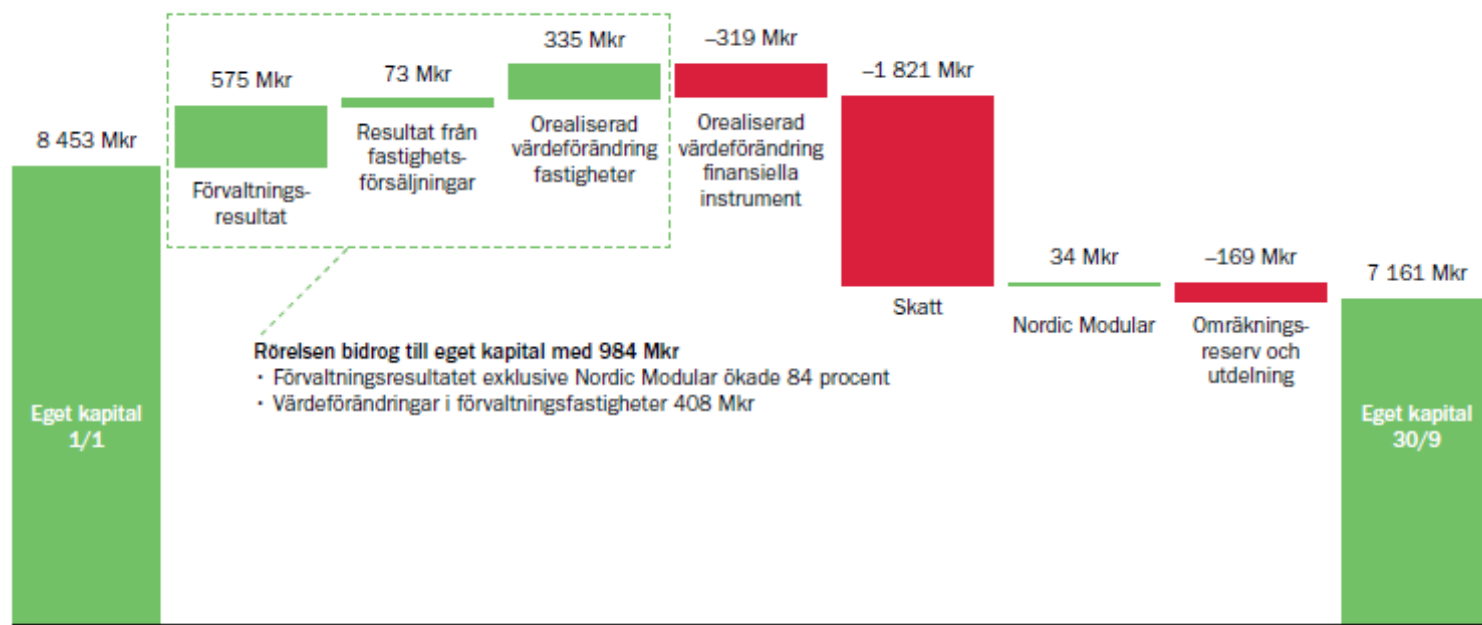
Räntetäckningsgrad 2,3ggr (1,9)

Belåningsgrad 56% (48)

Eget kapital och finansiell ställning

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

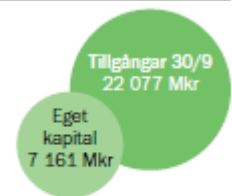
2014



Soliditet 37%

Soliditetens förändring

- Operativa verksamheten bidrog till en stärkt soliditet
- Skattereserveringarna under andra kvartalet gav en sänkt soliditet
- Målet om soliditet >30 procent kvarstår

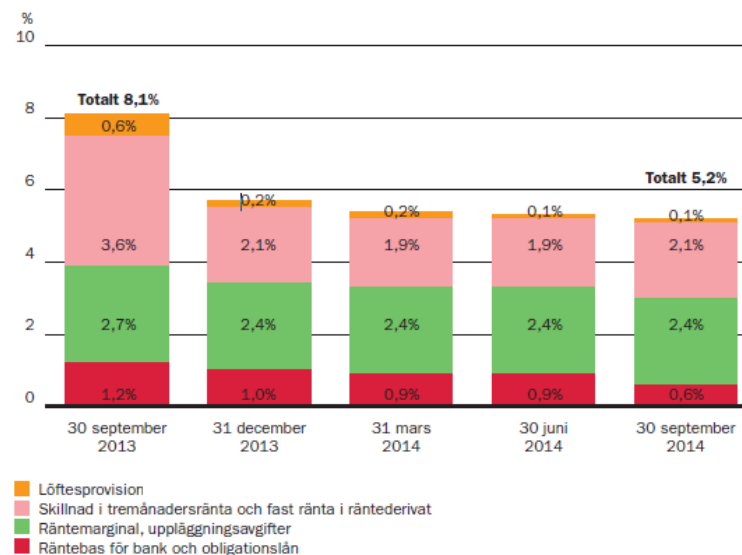


Soliditet 32%

Fortsatt förbättrade finansieringsvillkor

- Låneportföljen uppgick vid kvartalets slut till 12 254 Mkr jämfört med 12 978 Mkr vid kvartalets ingång.
- Snitträntan uppgick per 30 september till 5,0 procent jämfört med 5,1 procent per 1 juli (5,8 procent vid årets ingång).

SNITTRÄNTA



Status avseende skatteprocesser

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

- Likviditetsberedskap (kassa och outnyttjade kreditlöften) per 30 september 2014:
2 537 Mkr

Affärsplan med tillväxtmål

Utblick

Kungsledens strategi och långsiktiga mål

Att vara Sveriges mest lönsamma och framgångrika fastighetsbolag

■ Koncentration till regioner med god ekonomisk tillväxt och lokalefterfrågan

FRÅN 141 TILL 93
KOMMUNER

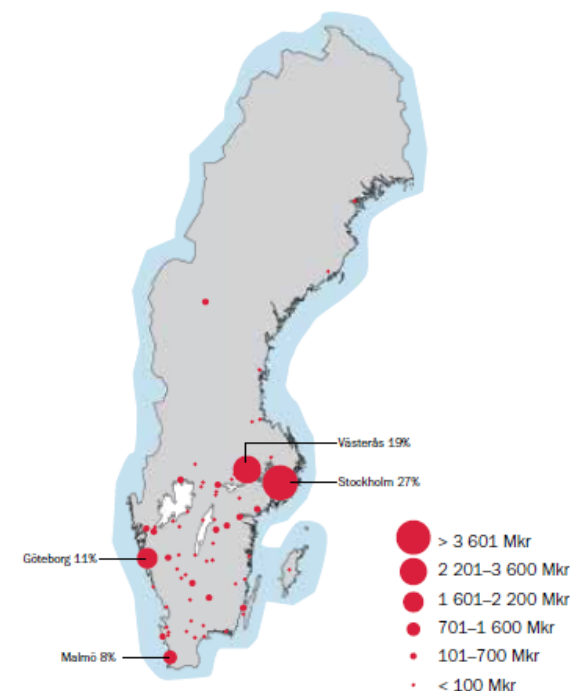
- Kundens behov i centrum
- Attraktiva lägen på de lokala marknaderna och med god tillgänglighet
- Koncentration till färre än 70 orter på medellång sikt
- Effektiv förvaltning med kluster på respektive delmarknad

■ Tre segment inom kommersiella lokaler

- Kontorsfastigheter
- Industri- och lagerfastigheter
- Handelsfastigheter

■ Kvalitet och storlek

- Moderna och ändamålsenliga fastigheter
- Stabilitet i intjäning
- Målsättning att över tid växa fastighetsportföljen över tid till cirka 30 miljarder kronor och att väsentligt öka förvaltningsresultatet



*Kungsleden ska vara närvarande
där lokalefterfrågan finns*

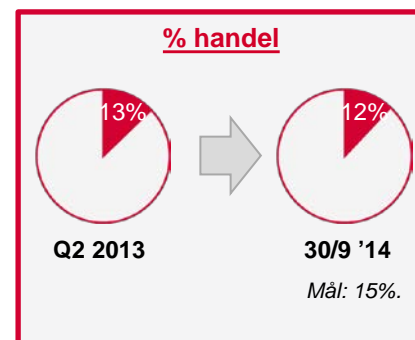
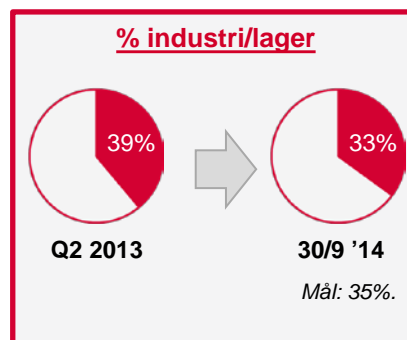
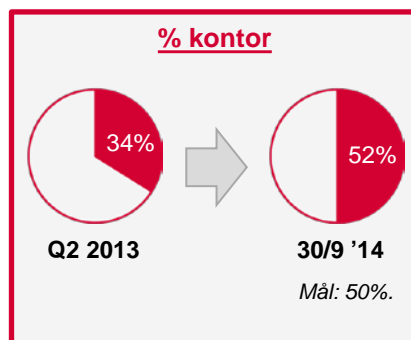
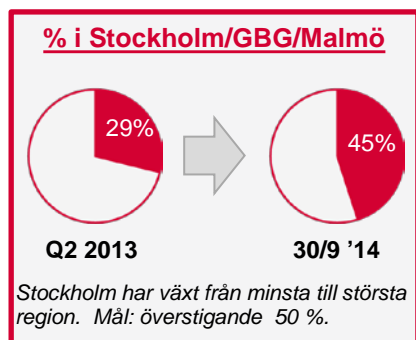
Optimering fastighetsportföljen

Mål för optimering av fastighetsportföljen inför 2014

- Försäljning av icke-strategiska fastigheter ur "gamla" portföljen (bokfört värde 1,1 miljarder kr).
- Försäljning av icke-strategiska fastigheter ur "GE" portföljen (bokfört värde 0,9 miljarder kr).
- Koncentration och optimering bl.a. genom försäljning av fastigheter i mindre orter eller orter med enstaka fastigheter.
- Mål att sälja för 1-1,5 miljarder kr och därefter köpa strategiska fastigheter för 1,5 miljarder kr.

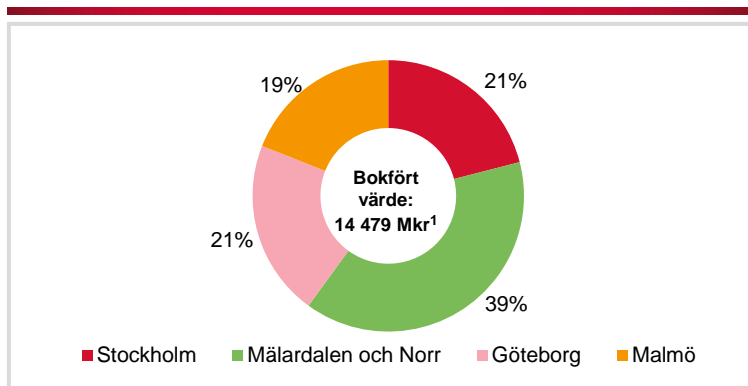
Total försäljningslikvid om 2,4 miljarder kronor med en realisationsvinst om 190 miljoner kronor

Utveckling under de senaste 12 månaderna

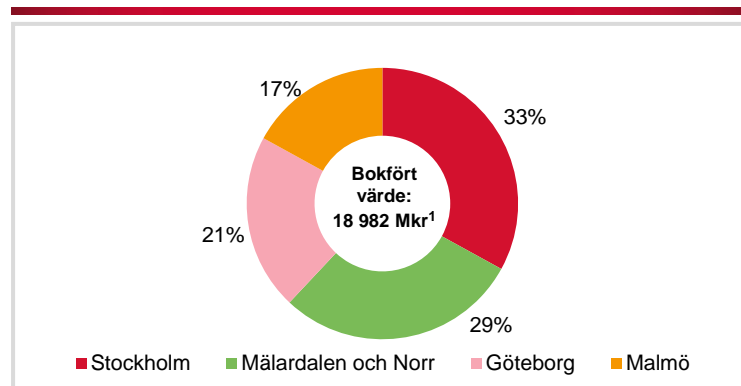


Portföljutveckling

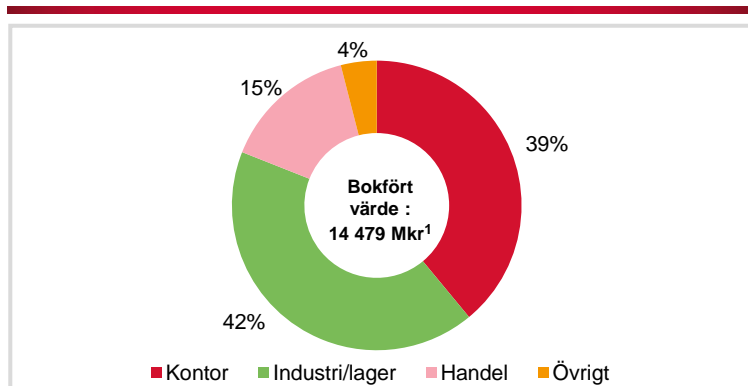
Regioner per den 30 september 2013



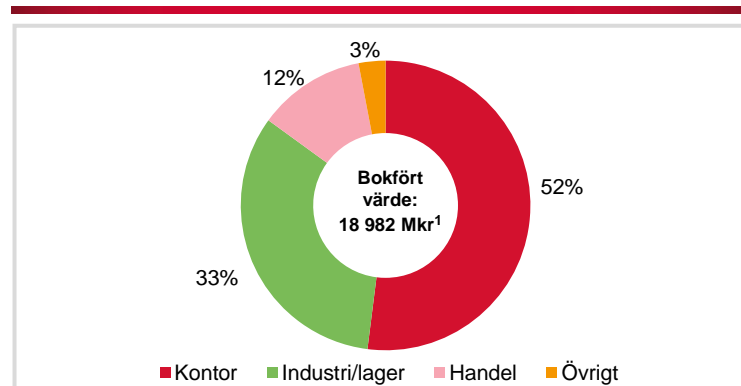
Regioner per den 30 september 2014



Segment per den 30 september 2013



Segment per den 30 september 2014



1) Exklusive modulbyggnader och rörelsefastigheter

Kluster som en del av vår strategi

Effektivt ur både kund- och förvaltningsperspektiv

- Koncentration till regioner med god ekonomisk tillväxt och lokalefterfrågan
- Hyresgäster med förändrade behov kan erbjudas nya bra alternativ
- Effektivare förvaltning och lägre driftkostnader
- Lokal närvaro och kunskap ger långsiktigt lägre vakanser
- Klustrade aktiviteter för att öka området attraktionskraft: marknadsföring, strategiska satsningar för bättre service och utbud etc.
- Nära dialog med kommun och övriga samhällsaktörer
- Kungsledens kluster är för närvarande:
 - Danderyd Kontor (99 411 kvm)
 - Västerås C – Mimer Property (127 935 kvm)
 - Högsbo/Sisjön lokaler (86 525 kvm)
 - Västerås – Finsslätten (253 220 kvm)
 - Östersund C (77 041 kvm)
 - Eskilstuna C (81 515 kvm)



Identifierade förvärvs- och investeringsmöjligheter

- Kungsledens strategi är att förvärva fastigheter i identifierade mikrolägen i första hand i Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund och utvalda regionstäder genom:
 - styckevisa förvärv
 - portföljförvärv
 - investeringar i utvecklingsprojekt
- Strategiska förvärvsmöjligheter om ca 3–4 miljarder kr identifierade
- 18 mikrolägen med tillväxtpotential beträffande hyra och där den bedömda genomsnittliga totalavkastningen är cirka 9% eller högre är identifierade
- 20-tal utvecklingsprojekt inom befintligt bestånd med total investeringsvolym om 0,5–1,0 miljarder kr med totalavkastning på minst 9% är identifierade

Utblick för fjärde kvartalet och framåt

■ **Goda marknadsförutsättningar**

- Förbättrad efterfrågan på lokaler inom Kungsledens segment och marknader
- Försiktigt optimistisk hyresmarknad
- Möjligheter att förstärka intjäningskapaciteten på befintligt bestånd
- Möjlighet att förvärva bra fastigheter till runt 7% yield och till låg finansieringskostnad – stor sk. yieldspread

■ **Fortsatt implementering av Kungsledens nya strategi**

- Aktiv förvaltning
- Bygga projektportfölj
- Renodling och optimering av fastighetsportföljen
- Köpa strategiska fastigheter med hög förväntad totalavkastning
- Bygga effektiva kluster
- För närvarande goda förvärvsmöjligheter som passar Kungsledens långsiktiga strategi

Utblick på längre sikt och mål

- Nyemissionen skapar finansiella förutsättningar att nå minst halvvägs på vägen mot Kungsledens långsiktiga tillväxtmål om en fastighetsportfölj på 30 miljarder kronor.
- Tillväxt under finansiell balans
 - Soliditet minst 30%
 - Fortsatt kostnadseffektivitet
 - Avkastning eget kapital om 10-12%
 - Utdelningsnivå 50% av förvaltningsresultatet på medelång sikt
- Resultatmål: ett resultat före skatt om 1-1,2 miljarder kr senast 2017.

Frågor

