

Delårsrapport januari-juni 2013

# Utfall i korthet

## ANDRA KVARTALET (APRIL–JUNI)

- Nettoomsättningen ökade till 564 Mkr (561) och bruttore-sultatet steg till 313 Mkr (308).
- Förvaltningsresultatet förbättrades och uppgick till 133 Mkr (110), motsvarande 1,00 kronor (0,80) per aktie.
- Resultat före skatt uppgick till 332 Mkr (8) och periodens resultat till 261 Mkr (–671), motsvarande 1,90 kronor (–4,90) per aktie. Ökningen av periodens resultat beror främst på att andra kvartalet 2012 belastades av reserveringar för skatterisker om –725 Mkr.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 140 Mkr (122), motsvarande 1,00 kronor (0,90) per aktie.

## DELÅRSPERIODEN (JANUARI–JUNI)

- Nettoomsättningen minskade till 1 051 Mkr (1 117) och bruttore-sultatet sjönk till 594 Mkr (613) i och med ett genomsnittligt mindre fastighetsbestånd.
- Förvaltningsresultatet blev 221 Mkr (227), motsvarande 1,60 kronor (1,70) per aktie.
- Resultat före skatt uppgick till 568 Mkr (382) och perio-dens resultat till 469 Mkr (–558), motsvarande 3,40 kro-nor (–4,10) per aktie. Ökningen av periodens resultat beror främst på att första halvåret 2012 belastades av reserveringar för skatterisker om –985 Mkr.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 272 Mkr (242), mot-svarande 2,00 kronor (1,80) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 juni 2013 bestod av 278 fastigheter (278) med ett bokfört värde om 15 947 Mkr (15 777).

# Viktiga händelser

## ANDRA KVARTALET (APRIL–JUNI)

- Två (–) fastigheter köptes för 69 Mkr och tre (tre) fastighe-ter såldes för 22 Mkr (93) med ett resultat om 5 Mkr (17). Därtill avtalades om köp av ytterligare en fastighet om 173 Mkr och försäljning av en fastighet i Tyskland om 93 Mkr, transaktioner som bokförs under andra halvåret.
- Biljana Pehrsson utsågs till ny VD för Kungsleden AB efter Thomas Erséus som slutade i april. Hon tillträder den 1 september.

## DELÅRSPERIODEN (JANUARI–JUNI)

- Den 15 februari 2013 frånträdde aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden som även löste aktieägarlånet på 1 500 Mkr. Härigenom förstärktes Kungsledens likviditet avsevärt. Samtidigt tillträdde Kungsleden elva fastigheter som köpts från Hemsö för 1 549 Mkr.
- Amorteringar på lån gjordes under första kvartalet.

## EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Fem fastigheter köptes för 130 Mkr med tillträde under tredje kvartalet. Inklusivt tillträdna och avtalade köp under första halvåret har totalt åtta fastigheter köpts för 371 Mkr.
- I mitten av augusti tecknades ett avsiktsförklaringsavtal med GE Capital Real Estate om köp av 84 fastigheter för cirka 5,5 miljarder kronor. Affären föranleder inte Kung-sleden att anskaffa ytterligare riskkapital. Slutligt avtal om köp väntas under oktober efter genomförd due diligence med beräknat tillträde av fastigheterna i slutet av året.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Mkr	2013 april–juni	2012 april–juni	2013 jan–juni	2012 jan–juni
Bruttoresultat	313	308	594	613
Försäljnings- och administrationskostnader	–32	–45	–84	–93
Finansnetto	–148	–153	–289	–293
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>133</b>	<b>110</b>	<b>221</b>	<b>227</b>

# +21%

Förvaltningsresultatet april–juni 2013  
ökade till 133 Mkr

# Kommentar från VD

Jag är nöjd med Kungsledens utveckling under andra kvartalet, med fortsatt implementering av vår nya affärsstrategi, fastighetsköp och en positiv resultatutveckling.

Arbetet med att identifiera och utvärdera lämpliga förvärvsmöjligheter för vårt stora investeringsprogram ledde till fastighetsköp för sammanlagt 371 Mkr fram till i början av juli. Det rör sig om fastigheter i utvalda svenska tillväxtregioner inom segmenten kontor, handel och industri/lager med goda direktavkastningsnivåer i intervallet 7,5–8,3 procent. Bland orterna märks Göteborg, Lund och Norrköping.

Med denna typ av fastighetsköp bygger vi en långsiktig attraktiv fastighetsportfölj, och vi har fortfarande mycket kapacitet kvar. Över en horisont på ett par år har vi sagt att det kan bli tal om 5–6 miljarder kronor i investeringar, och vi ser bra investeringsmöjligheter i fastigheter med måttliga risker och en direktavkastning mellan 7,0–8,5 procent.

I mitten av augusti tecknades ett avsiktsförklaringsavtal med GE Capital Real Estate om köp av 84 fastigheter för cirka 5,5 miljarder kronor. Beståndet om cirka 567 000 kvadratmeter utgörs främst av kontorsfastigheter och är till största del beläget i Stockholm och Göteborg. Affären skulle innebära att planerade investeringar därmed väsentligen är genomförda. Den föranleder inte Kungs-

leden att anskaffa ytterligare riskkapital. Slutligt avtal om köp väntas under oktober efter genomförd due diligence med beräknat tillträde av fastigheterna i slutet av året.

I skapandet av den för oss optimala fastighetsportföljen ingår också att vid rätt tillfälle och till acceptabelt pris, sälja fastigheter som ligger utanför den nya strategins kärnområden. En sådan renodling skedde under kvartalet när vi sålde en äldreboendefastighet i Tyskland för cirka 93 Mkr, vilket var i nivå med bokfört värde.

I det befintliga fastighetsbeståndet har vi under det första halvåret gjort lönsamma investeringar för 134 Mkr genom om- och tillbyggnader i samråd med hyresgästerna. Investeringarna har medfört att fastigheternas värden ökat genom högre hyresnivåer och ofta även längre avtalsperioder.

Glädjande är att vi, efter en lite trög start på året, har kunnat vända nettouthyrningen så att den är svagt positiv för hela det första halvåret.

Ser vi till resultatutvecklingen uppvisade det andra kvartalet en positiv trend över hela linjen. Såväl nettoomsättning som bruttoresultat och förvaltningsresultat förbättrades jämfört med samma period föregående år. Ökningen av förvaltningsresultat är betydande och beror, förutom ett högre bruttoresultat i fastighetsverksamheten, på lägre

centrala administrationskostnader och bättre finansnetto. Programmet för att sänka administrationskostnaderna börjar bära frukt då dessa kostnader under det andra kvartalet 2013 uppgick till 32 Mkr att jämföra med 45 Mkr samma kvartal förra året och 52 Mkr under det första kvartalet 2013. På kvartalsbasis finns det ofta jämförelsestörande poster men den underliggande kostnadstrenden är klart nedåtgående.

Det finns inget nytt att rapportera i Kungsledens skatteprocesser. Vår bedömning av riskerna i processerna är oförändrad i förhållande till förra kvartalet. Vissa av processerna har fördröjts men vi räknar med utslag under hösten 2013 i flera fall.

Inom Kungsleden känner vi att vi skapar aktieägarvärde genom de stora och små investeringar och aktiviteter som initierats inom ramen för företagets nya strategi. Kungsledens medarbetare och jag själv ser fram emot att fullfölja detta lopp tillsammans med vår nya VD Biljana Pehrsson som tillträder den 1 september.

Anders Kvist  
Tillförordnad VD



## Vision, affärsidé och finansiella mål

### VISION

Kungsleden ska genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

### AFFÄRSIDÉ

Kungsleden ska äga, förvalta och förädla fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och generera långsiktigt hög och stabil avkastning.

### AFFÄRSMODELL

Vi inriktar oss på industri/lager-, kontors- och handelsfastigheter i tillväxtregionerna:

- Storstockholm
- Mälardalen
- Sydvästra Sverige
- Tillväxtorter i Norrland

### FINANSIELLA MÅL

Tillväxten i kassaflödet ska maximeras kombinerat med en sund balansräkning.

Kungsleden ska på lång sikt skapa en avkastning på eget kapital som överstiger det avkastningskrav som aktiemarknaden ställer på bolagets aktie. På kort till medellång sikt och under nuvarande förhållanden bedöms aktiemarknadens avkastningskrav på Kungsleden inte understiga 10–12 procent.



Kungsledens strategi är att skapa värde genom att tillgodose kunders lokalbehov, förvalta och förädla fastigheterna samt optimera bolagets fastighetsportfölj.

# Resultat

## RESULTAT FÖR ANDRA KVARTALET (APRIL – JUNI)

Nettoomsättningen under andra kvartalet uppgick till 564 Mkr (561), fördelat på hyresintäkter från fastigheter 409 Mkr (409) och modulbyggnader 67 Mkr (64) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 89 Mkr (88). Bruttoresultatet steg till 313 Mkr (308), en ökning som främst kom från modultillverkningen.

Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 133 Mkr (110). Utöver högre bruttoresultat var det främst lägre försäljnings- och administrationskostnader men även ett förbättrat finansnetto som bidrog till resultatökningen. Aktiva åtgärder för att sänka administrationskostnaderna har bidragit till en kostnadsminskning om 13 Mkr till 32 Mkr. Finansnettot om -148 Mkr var 5 Mkr bättre än föregående år i och med lägre räntebärande skulder.

Resultat före skatt uppgick till 332 Mkr (8). Det högre utfallet beror främst på 307 Mkr i högre realiserade värdeförändringar på finansiella instrument efter ränteuppgång i år medan kvartalet förra året kännetecknades av räntenedgång.

Periodens resultat uppgick till 261 Mkr (-671). Ökningen om 932 Mkr hän-

för sig främst till att förra året belastades med reserveringar för skatterisker om -725 Mkr.

Andra kvartalets förvaltningsresultat om 133 Mkr var 51 procent högre än första kvartalet. Första kvartalet var belastat med höga vinterrelaterade driftskostnader och kostnader för VD-avgång, medan hela andra kvartalet påverkats av driftnettot från den köpta portföljen från Hemsö, minskade administrationskostnader samt lägre räntekostnader efter amortering av lån.

## RESULTAT FÖR DELÅRSPERIODEN (JANUARI – JUNI)

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 1 051 Mkr (1 117), fördelat på hyresintäkter från fastigheter 790 Mkr (821) och från modulbyggnader 131 Mkr (127) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 130 Mkr (169). Nedgången i hyresintäkter beror på att det genomsnittliga fastighetsbeståndet under 2013 var mindre än under samma period föregående år som en konsekvens av att fastigheter såldes under 2012. De fastigheter som Kungsleden köpte från Hemsö vid årsskiftet 2012/2013 gav intäkter först från och med 15 februari i år.

Bruttoresultatet sjönk med 3 procent till 594 Mkr (613) i och med det mindre

fastighetsbeståndet. Vakanserna minskade men den positiva resultateffekten av detta vägde inte upp ökade uppvärmningskostnader under den långa och kalla vintern 2013.

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 84 Mkr (93). Av dessa kostnader kom 19 Mkr (21) från Nordic Modular och 65 Mkr (72) från gemensamma verksamhetskostnader och central administration i Kungsleden. Kostnadsminskningen är resultatet av genomförda kostnadsåtgärder och en större marknadsföringsinsats som gjordes 2012 men inte i år.

Finansnettot var i stort sett oförändrat och uppgick till -289 Mkr (-293). Med hjälp av likviditet från försäljningen av Hemsö-aktierna amorterades räntebärande skulder i början av året. Detta hade en positiv effekt på räntekostnaderna, vilket minskade den negativa effekten av högre räntemarginaler och uppläggningsavgifter efter refinansieringen av merparten av banklånen under 2012.

Från och med 2013 redovisar Kungsleden förvaltningsresultatet direkt i resultaträkningen. Förvaltningsresultatet visar resultatet från den löpande verksamheten efter finansieringskostnader och uppgick för delårsperioden till

## RESULTATRÄKNING

Mkr	Fastigheter		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsleden	
	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni
Hyresintäkter	790	821	131	127			921	948
Försäljningsintäkter modultillverkning			130	169			130	169
<b>Nettoomsättning</b>	<b>790</b>	<b>821</b>	<b>261</b>	<b>296</b>			<b>1 051</b>	<b>1 117</b>
Fastighetskostnader	-284	-296	-55	-50			-339	-346
Kostnader för modultillverkning			-118	-158			-118	-158
<b>Bruttoresultat</b>	<b>506</b>	<b>525</b>	<b>88</b>	<b>88</b>			<b>594</b>	<b>613</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-65	-72	-19	-21			-84	-93
Finansnetto	-278	-278	-11	-15			-289	-293
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>163</b>	<b>175</b>	<b>58</b>	<b>52</b>			<b>221</b>	<b>227</b>
Värdeförändringar fastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	4	17					4	17
Orealiserade värdeförändringar	-18	32	-	-10			-18	22
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	361	116					361	116
<b>Resultat före skatt</b>	<b>510</b>	<b>340</b>	<b>58</b>	<b>42</b>			<b>568</b>	<b>382</b>
Skatt	-110	-94	-13	-9	-	-985	-123	-1 088
<b>Resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>400</b>	<b>246</b>	<b>45</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>-985</b>	<b>445</b>	<b>-706</b>
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt					24	148	24	148
<b>Periodens resultat</b>	<b>400</b>	<b>246</b>	<b>45</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	<b>-837</b>	<b>469</b>	<b>-558</b>



Gunilla Virdeborn, Fastighetscontroller, Hanna Tomasson, Förvaltningsassistent och Tobias Nilsson, Förvaltare.

221 Mkr (227). Att resultatet blev 6 Mkr lägre än föregående år beror på det mindre fastighetsbeståndet och kostnader till följd av den kallare vintern.

Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 4 Mkr (17) från ett fåtal genomförda försäljningar och slutavräkningar för tidigare försäljningar.

Periodens värdeförändringar på förvaltningsfastigheter var få och uppgick till -18 Mkr (22).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 361 Mkr (116). Värdeförändringen kom främst av stigande långräntor. Även betalningen av den högre, bundna räntan innebär att undervärdet på ränteswapkontrakt succesivt minskar, vilket påverkat periodens värdeförändringar med 123 Mkr.

Skatt på periodens resultat uppgick till -123 Mkr (-1 088). Skatten motsvarar den nu lägre bolagsskattesatsen, 22,0 procent, och till skillnad mot föregående år har inga reserveringar för skatterisker skett.

Resultat från Hemsö-innehavet, 24 Mkr (148), redovisas 2013 som avvecklad verksamhet längst ned i resultaträkningen i enlighet med gällande redovisningsprinciper.

Periodens resultat uppgick till 469 Mkr (-558). Det högre utfallet beror främst på att förra året belastades med reserveringar för skatterisker om -985 Mkr.

#### KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder och bolagets förmåga att göra goda affärer. Kungsledens kunder är ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och

offentlig service. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag och är aktiva inom branscher som industriviror, transport och detaljhandel.

Största hyresgästen är ABB som svarar för 16 procent av den totala hyresintäkten. I hela beståndet var återstående kontraktslängd i snitt 4,8 år. Nettouthyrningen jan-juni var 2 Mkr i årshyra baserat på signerade kontrakt minus uppsägningar.

# Utvecklingen i region Väst

Region Väst förvaltade vid utgången av andra kvartalet knappt 80 fastigheter med ett sammanlagt värde om 2 843 Mkr, vilket är strax under 20 procent av Kungsledens totala bestånd. Regionen ansvarar bland annat för Kungsledens fastigheter i Västra Götaland, Halland samt stora delar av Småland.

Regionens bestånd motsvarar totalt 465 000 kvadratmeter med ett hyresvärde om 308 Mkr. Runsvengruppen (ÖoB) är största hyresgäst både till yta och hyresvärde. Fastighetsbeståndet består av kontor, lager/logistik och handelslokaler med en tonvikt på lager/logistik vilket är en naturlig följd av närheten till Göteborgs hamn och det faktum att 30 procent av Sveriges samlade utrikeshandel passerar här.

Region Väst förvaltas av ett team om nio medarbetare.

## VÄSTSVENIGE SOM TILLVÄXTREGION

När det gäller konjunkturen i Västsverige står den och väger och exporten är just nu starkaste motorn. Vid halvårsskiftet var lokala företagare fortsatt försiktiga i sina utsikter, även om förväntningarna blivit något positivare. På tre månaders sikt var prognosen över neutral konjunktur medan den på tolv månaders sikt stärkts till ett läge mellan neutral och positiv, enligt Västsvenska Handelskammaren. Göteborgsregionen hör till de starkare arbetsmarknaderna i landet.

## HYRESMARKNADEN

Hyresmarknaden var stark under kvartalet och efterfrågan ökade på alla typer av lokaler jämfört med ett relativt avvakande första kvartal. Intresset ökade generellt i regionen och särskilt på orter som Kungälv, Kungsbacka och Uddevalla.

Hyresgästernas beslutsprocess inför större uthyrningar var fortsatt noggrann och omfattande. Kunderna var inte enbart ute efter lägsta hyresnivå utan

såg även till hur väl lokalerna var anpassade till verksamheten. Bland mindre företag var beslutsprocesserna generellt lite snabbare.

Den 30 juni var den ekonomiska uthyrningsgraden 89,9 procent för regionen, jämfört med 90,0 procent för koncernen. Driftnettot i förhållande till hyresintäkterna (överskottsgraden) var 70,6 procent, mot 69,0 procent för koncernen.

## NYA KUNDER OCH INVESTERINGAR

Den starka hyresmarknaden gör det intressant att utöka beståndet i region Väst men också att göra investeringar i form av bland annat hyresgästanpassningar. Under kvartalet köptes två lager- och kontorsfastigheter om totalt 13 700 kvadratmeter i Högsbo i Göteborgs kommun för drygt 70 Mkr med ett hyresvärde om drygt 10 Mkr och en initial direktavkastning om cirka 8,3 procent.

Hyresgästanpassningar och andra investeringar ökade till totalt 28 Mkr (12) i regionen under kvartalet. Under kvartalet omförhandlades ett vårdboende med Trollhättans kommun. Enligt avtalet gör Kungsleden en investering i hyresgästanpassningar om cirka 5 Mkr, kommunen hyr ytterligare 500 kvadratmeter samtidigt som befintliga 8 000 kvadratmeter förlängs på ett tioårigt hyresavtal.

Homestyle Göteborg tecknade ett kontrakt på 250 kvadratmeter från och med juni.

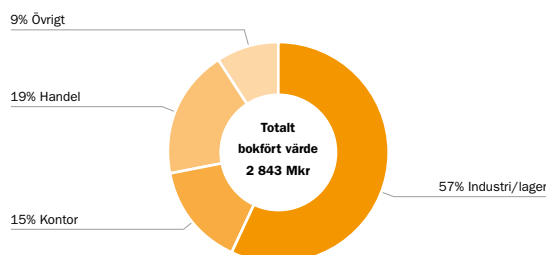
Hyresgästanpassningar gjordes även inför det att RB Glas & Plast AB flyttade

in i lokaler om 3 300 kvadratmeter i Partille den 1 april. Utöver dessa uthyrningar kontrakterades ytterligare cirka 1 000 kvadratmeter till ett antal mindre företags- och kontorshyresgäster i Uddevalla, Kungälv och Kungsbacka.

I slutet av kvartalet tillkom Kopparbergs Bryggeridepå AB, Millons Bil AB samt Swedtire AB som nya hyresgäster i samband med förvärven i Högsbo.



FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, REGION VÄST





” Vi upplever ett ökat hyresintresse över hela regionen speciellt i orter som Kungälv, Kungsbacka och Uddevalla

– Nicklas Arfvidsson, Regionchef Väst.



Nicklas Arfvidsson, Regionchef Väst.

# Tillgångar och skulder



Marielle Almgren, Projektledare Transaktioner, Ylva Sarby Westman, Transaktionschef och Andreas Norberg, Projektledare Transaktioner.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2013 bestod av 278 fastigheter (278). Den totala ytan för fastigheter och modulbyggnader uppgick till 2 452 tkvm (2 442) och hade ett bokfört värde om 15 947 Mkr (15 777). Av det bokförda värdet var 90 procent (90) hänförligt till fastigheter och 10 procent (10) till modulbyggnader.

Av fastigheternas bokförda värde återfanns 56 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt i städer med fler än 100 000 invånare.

Ökningen av fastigheternas bokförda värde beror främst på investeringar i befintliga fastigheter som uppgick till 134 Mkr (135), varav drygt hälften i tre fastigheter i Västerås respektive

Nyköping. Investeringar sker främst som om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter och i samråd med hyresgästerna för att deras verksamhet ska kunna bedrivas på ett bättre och effektivare sätt. Investeringen ökar fastighetens värde genom högre hyresnivå och ofta även längre avtalsperiod.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktionsmarknaden visade i början av 2013 tecken på ökad aktivitet, vilket under andra kvartalet följdes av en ökning i antalet affärer jämfört med 2012.

Kungsleden utvärderar aktivt förvärvsmöjligheter. Två (-) fastigheter köptes för 69 Mkr under första halvåret. Det rörde sig om två lager- och kontorsfastigheter om 14 tkvm i Högsbo i Göte-

## FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

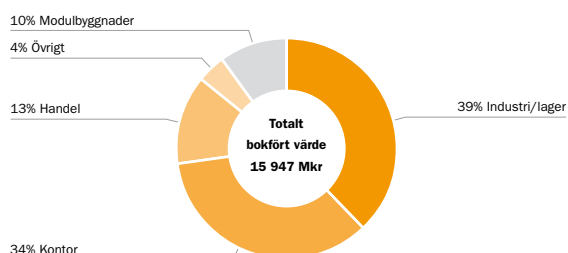
Mkr	2013 april-juni	2013 jan-juni
Fastigheter vid periodens ingång	15 823	15 777
Köp	69	69
Investeringar	65	134
Försäljningar	-16	-18
Valutakursförändringar	8	3
Värdeförändringar	-2	-18
<b>Fastigheter vid periodens utgång</b>	<b>15 947</b>	<b>15 947</b>

borg. Tre mindre (tre) fastigheter om 4 tkvm såldes för 22 Mkr (93) som tillsammans med slutavräkningar för tidigare försäljningar gav ett resultat om 4 Mkr (17). Utöver dessa till- och frånträdde affärer har även avtal om köp av sex handels- respektive lagerfastigheter i Lund, Halmstad, Norrköping och Örebro för ett värde av 302 Mkr ingåtts kring halvårsskiftet. Fastigheterna omfattar totalt 41 tkvm och tillträds och bokförs som fastighetsinnehav under de närmaste månaderna.

Dessa köp på sammanlagt 371 Mkr, fram till början av juli, innebär att Kungsleden har börjat bygga den långsiktigt större och attraktiva fastighetsportfölj som den nya affärsstrategin föreskriver. Kungsleden ska äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter i utvalda svenska tillväxtregioner inom segmenten industri/lager, kontor och handel och med goda direktavkastningsnivåer när risk har beaktats.

I skapandet av den optimala fastighetsportföljen ingår också att vid rätt tillfälle och till acceptabelt pris, sälja fastigheter som ligger utanför den nya strategins kärnområden. En sådan renodling skedde under kvartalet när en äldreboendefastighet i Tyskland såldes för cirka 93 Mkr, vilket var i nivå med bokfört värde, och som frånträds och bokförs under tredje kvartalet.

## FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 30 JUNI 2013





## INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsleden redovisar den så kallade intjäningskapaciteten i syfte att komplettera resultaträkningen med en bättre bild av den aktuella fastighetsverksamhetens underliggande lönsamhet. Intjäningskapaciteten visar hur utfallet skulle ha varit om fastighetsbeståndet per den 30 juni 2013 hade ägts under de senaste tolv månaderna och ger därmed också en prognos om framtida intjäningsförmåga vid oförändrade förutsättningar.

Utvecklingen i befintligt bestånd samt periodens tillträden ledde till en minskning av driftnettot till 1 294 Mkr jämfört med 1 303 Mkr vid årets ingång. Nedgången var främst en följd av en längre och kallare vinter än förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 90,0 procent (89,3) och den genomsnittliga direktavkastningen var 8,1 procent (8,3).

## INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup>

	2013 30 juni	2012 31 dec
Antal fastigheter	278	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 452	2 442
Bokfört värde, Mkr	15 947	15 777
Hysesvärde, Mkr	2 083	2 063
Hysesintäkter, Mkr	1 874	1 843
Driftnetto, Mkr <sup>2,3</sup>	1 294	1 303
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	89,3
Direktavkastning, % <sup>2,3</sup>	8,1	8,3
Överskottsgrad, % <sup>2,3</sup>	69,0	70,7

## INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER KATEGORI

	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	117	84	55	22	–	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 211	667	263	80	231	2 452
Bokfört värde, Mkr	6 163	5 565	2 063	637	1 519	15 947
Hysesvärde, Mkr	749	711	225	73	325	2 083
Hysesintäkter, Mkr	688	647	210	68	261	1 874
Driftnetto, Mkr <sup>2,3</sup>	513	419	150	41	171	1 294
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9	91,0	93,4	93,0	80,3	90,0
Direktavkastning, % <sup>2,3</sup>	8,3	7,5	7,3	6,5	11,3	8,1
Överskottsgrad, % <sup>2,3</sup>	74,5	64,6	71,6	61,0	65,5	69,0

## INTJÄNINGSKAPACITET<sup>1</sup> PER ORTSSTORLEK

	Stockholmsregionen	Göteborgsregionen	Öresundsregionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modulbyggnader	Totalt
				>100	50–100	25–50	<25		
Antal fastigheter, st	31	27	39	53	39	50	39	–	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	155	161	241	683	305	416	260	231	2 452
Bokfört värde, Mkr	1 485	1 057	1 881	4 550	2 560	2 063	832	1 519	15 947
Hysesvärde, Mkr	162	120	192	626	305	245	108	325	2 083
Hysesintäkter, Mkr	155	97	164	587	284	223	103	261	1 874
Driftnetto, Mkr <sup>2,3</sup>	109	56	125	384	188	176	85	171	1 294
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	81,3	85,6	93,8	92,9	91,1	95,1	80,3	90,0
Direktavkastning, % <sup>2,3</sup>	7,3	5,3	6,6	8,5	7,3	8,5	10,2	11,3	8,1
Överskottsgrad, % <sup>2,3</sup>	70,2	57,9	75,8	65,5	66,2	79,0	82,6	65,5	69,0

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 juni 2013 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 60 Mkr.

3 Driftnettot för modulbyggnader belastades tidigare schablonmässigt med –86 Mkr. I och med att fastighetskostnaderna i resultaträkningen från och med 2013 belastas med återinvesteringar i modulbyggnader sker ingen schablonbelastning längre vid beräkning av intjäningskapaciteten. Uppgifterna för intjäningskapaciteten per 31 december 2012 har för jämförbarhet räknats om, vilket per årsskiftet ökat direktavkastningen för hela Kungsledens fastighetsbestånd från 8,0 procent till 8,3 procent.

## NORDIC MODULAR

Nordic Modular utgör en enhet inom Kungsleden vid sidan av vanliga fastigheter. Verksamheten omfattar uthyrning och försäljning av modulbyggnader. Cirka 75 procent av modulbyggnaderna hyrs ut till kommuner och landsting.

Modulbyggnaderna hade per 30 juni en totalyta om 231 tkvm (231) och ett bokfört värde om 1 519 Mkr (1 509).

Hysesintäkterna för modulbyggnader uppgick under perioden till 131 Mkr (127) med ett bruttoreultat om 76 Mkr (77). Intäktsökningen kunde inte väga upp ökade kostnader för återinvesteringar i beståndet som 2012 tillfälligtvis var lägre. Uthyrningsgraden har under den senaste perioden varierat men har befunnit sig i en uppåtgående trend och uppgick vid periodens slut till 80,3 procent (79,8).

Försäljningen av moduler uppgick till 130 Mkr (169) sedan betydande produktion skedde för uthyrning istället för försäljning. Bruttoreultatet ökade något till 12 Mkr (11). Fabrikernas orderläge vid utgången av kvartalet var bättre än både vid årsskiftet och för ett år sedan. I början av delårsperioden sades 20 anställda upp i Gråbo, men ingen uppsägning har ännu behövt fullföljas.

## NORDIC MODULAR

Mkr	2013 jan-juni	2012 jan-juni
Hysesintäkter	131	127
Fastighetskostnader	-55	-50
<b>Bruttoreultat moduluthyrning</b>	<b>76</b>	<b>77</b>
Försäljningsintäkter	130	169
Kostnader för modultillverkning	-118	-158
<b>Bruttoreultat modultillverkning</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-19	-21
Finansnetto <sup>1</sup>	-11	-15
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>58</b>	<b>52</b>
Värdeförändringar fastigheter		
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	0
Orealiserade värdeförändringar	-	-10
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument <sup>1</sup>	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>58</b>	<b>42</b>
Skatt	-13	-9
<b>Periodens resultat<sup>1</sup></b>	<b>45</b>	<b>33</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Mkr</b>	<b>30 juni</b>	<b>31 dec</b>
Modulbyggnader	1 519	1 509

1. Fördelning av räntor för segmentet Nordic Modular sker från och med 2013 utifrån direkt hänförliga lån. Inga räntederivat fördelas heller längre till Nordic Modular. Jämförelseperioden för 2012 har räknats om.

## FINANSIERING

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick till 7 518 Mkr (9 704). Minskningen av lånevolymen sedan årsskiftet beror främst på de amorteringar som gjordes under första kvartalet 2013 med hjälp av den likviditet som frigjordes vid försäljningen av innehavet i Hemsö. Upplåningen ökade återigen något under det andra kvartalet, bland annat som ett resultat av att lån togs upp för att finansiera fastighetsköp.

Under kvartalet refinansierades krediter om 613 Mkr med förfall innevarande år genom att en ny kreditram om 525 Mkr upptogs på tre års löptid. Tack vare denna refinansiering har det lånebelopp som förfaller under de närmaste tolv månaderna minskat och uppgick per 30 juni till 644 Mkr. Genomsnittlig konverteringstid för utnyttjade lån uppgick vid utgången av andra kvartalet till 2,1 år (2,3).

## Finansieringskostnader

Under första halvåret 2013 sjönk räntekostnaderna i finansnettot med 27 Mkr till 267 Mkr (294). Detta berodde främst på att lånevolymen under 2013 var lägre efter de amorteringar som gjordes i början av året. Omstruktureringar av ränteswappar under 2012 påverkade också finansnettot positivt 2013. Högre uppläggningsavgifter från de refinansieringar av bankkrediter som genomfördes under 2012 och löftesprovision på större utnyttjade kreditlöften bidrog däremot negativt. Sammantaget var finansnettot i stort oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år.

Snitträntan uppgick per 30 juni 2013 till 7,9 procent jämfört med 6,8 procent vid årsskiftet och 8,1 procent vid utgången av det första kvartalet 2013. Förändringen under 2013 är främst hänförlig till effekten av låneamorteringarna under första kvartalet. Amorteringen medför att de räntekostnader som belastar resultatet minskar, men samti-

## RÄNTEKOSTNADER OCH SNITTRÄNTA<sup>1</sup>

Lån, derivat och avgifter per bokslutsdag	Årlig kostnad, Mkr		Snittränta, %	
	2013 30 juni	2012 31 dec	2013 30 juni	2012 31 dec
Ränta på bank- och obligationslån <sup>2</sup> (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. skatterisker	-29	-	0,4	-
Löftesprovision övrig likviditetsreserv	-9	-11	0,1	0,1
<b>Räntekostnader och snittränta</b>	<b>-597</b>	<b>-655</b>	<b>7,9</b>	<b>6,8</b>

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

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

dig leder den lägre lånevolymen till en högre snittränta, eftersom den högre bundna räntekostnaden för Kungsledens ränteswapkontrakt fördelas på ett mindre lånebelopp. Snitträntan lämpar sig inte för prognoser om Kungsledens kommande finansieringskostnad, eftersom den automatiskt kommer att sjunka när upplåningen ökar allteftersom då lånefinansierade fastighetsköp sker.

Den vägda, genomsnittliga återstående räntebindingstiden för lån och ränteswapkontrakt har sedan årsskiftet ökat till 5,9 år (5,1). Också denna förändring är en effekt av låneamorteringarna.

Gentemot sina kreditgivare har Kungsleden gjort åtaganden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad, vilka samtliga var uppfyllda per 30 juni 2013. Räntetäckningsgraden, inklusive avvecklad verksamhet, uppgick till 1,8 gånger (2,7). För lån där säkerheter ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen, var belåningsgraden 38 procent (51) på koncernnivå. Belåningsgraden har kraftigt förbättrats jämfört med utgången av föregående år, vilket förklaras av de amorteringar som gjorts under perioden. I takt med att Kungsleden förvärvar fler fastigheter kommer belåningsgraden att öka.

## Värdeutveckling finansiella instrument

Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på finansiella instrument (ränteswappar) har under perioden förbättrats och var per 30 juni -761 Mkr jämfört med -1 121 Mkr vid årets början, vilket är en minskning om 360 Mkr. Härav avsåg 197 Mkr det andra kvartalet. Förändringen av undervärdet redovisas som orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument i resultaträkningen. Förbättringen av undervärdet under 2013 beror dels på att marknadsräntor på långa löptider stigit, vilket givit en effekt på 237 Mkr, dels på att undervärdet succesivt minskar genom de löpande räntebetalingarna i ränteswap-

## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER (INKL OUTNYTTJADE KREDITRAMAR)

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

kontrakten, vilket givit den resterande effekten om 123 Mkr. Värdet på övriga finansiella instrument (aktieswap) förbättrades med 1 Mkr, vilket resulterade i att de totala realiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under perioden uppgick till 361 Mkr.

### Likviditet

Per 30 juni uppgick kassan och outnyttjade beviljade kreditramar till cirka 4 295 Mkr (1 881), varav outnyttjade krediter 3 910 Mkr (1 160). Kungsleden håller en likviditetsberedskap för de pågående skatteprocesserna. Den maximalt negativa likviditetseffekten uppskattas till 2 930 Mkr per 30 juni.

### EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 8 061 Mkr (7 726) eller 59 kronor (57) per aktie, motsvarande en soliditet på 47 procent (37).

Amorteringen efter försäljningen av Hemsö medförde att belåningsgraden under 2013 minskat från 61 procent till 47 procent. Den lägre lånevolymen gav även lägre räntekostnader och ökade de outnyttjade kreditramarna till över 4 miljarder kronor. Situationen är dock tillfällig i avvaktan på att ytterligare fastighetsköp sker.

### SKATTESITUATIONEN

Skatteverket och domstolarna har de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skattemråden. Mot denna bakgrund har Skatteverket gjort en annan bedömning än Kungsleden av vissa genomförda transaktioner, något som har medfört

ett antal processer i domstol. Kungsleden bestrider de skattekrav som Skatteverket och domstolar hittills har beslutat om, och samtliga beslut har eller kommer att överklagas av bolaget.

Kungsleden bedömer kontinuerligt risken för en slutgiltigt negativ utgång i pågående skatteprocesser och gör efter samråd med oberoende skatteexperter reserveringar för eventuella negativa utfall. Härvid beaktas relevanta skattemål som löpande avgörs i domstolarna.

Under andra kvartalet framkom inget som ändrar bolagets bedömning i sak av pågående processer, och därför har ingen förändring av reserveringar gjorts. De samlade reserveringarna för pågående processer uppgick vid slutet av andra kvartalet till totalt 708 Mkr. Det är oförändrat jämfört med delårsrapporten för första kvartalet.

Det går inte att idag ge en säker uppskattning av utgången i skatteprocesserna. För det fall Skatteverkets yrkanden skulle vinna framgång bedömer Kungsleden att upptaxeringarna delvis kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag, vilket medför att den skatt som ska betalas (bolagsskatt, samt i vissa fall skattetillegg och ränta) blir lägre än de upptaxeringar som

Skatteverket yrkar. Härigenom begränsas den negativa likviditetseffekten för Kungsleden. Vidare har concernen skattemässiga, ännu ej aktiverade underskottsavdrag, som kan begränsa den negativa effekten på eget kapital.

### Uppskattning av maximalt negativa effekter

Kungsleden har försökt att uppskatta hur stora de negativa effekterna på eget kapital och likviditet skulle kunna bli av negativ utgång i samtliga transaktioner som Skatteverket ifrågasätter. Om samtliga utestående processer skulle utfalla till bolagets nackdel bedöms den maximala negativa effekten på eget kapital uppgå till 2 940 Mkr utöver de gjorda reserveringarna på 708 Mkr. Maximal negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillegg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 2 930 Mkr utöver de 160 Mkr som redan inbetalats i väntan på slutligt avgörande. Uppskattningen av maximal resultat- och likviditetseffekt är justerad med 10 Mkr jämfört med föregående delårsrapport. Bakgrunden till denna mindre justering är nya ränteberäkningar som en effekt av att domstolen aviserat att domar kommer avgöras senare än förväntat samt av att basräntan på skattekontot höjts.

### Ifrågasatta situationer

De olika skatteprocesserna är hänförliga till tre områden: försäljningar av fastigheter, köp av fastigheter samt omstruktureringar inom Kungsledenkoncernen. Ytterligare beskrivning av situationerna återfinns i årsredovisningen för 2012 på sidorna 69–71. Väsentliga händelser kommuniceras löpande mellan delårsrapporterna.

### UPPSKATTNING AV MAXIMALT NEGATIVA EFFEKTER I UTESTÅENDE 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	–	–
<b>Summa reserverade skatteärenden</b>	<b>708</b>	<b>160</b>
Ej reserverade skatteärenden	2 940	2 930
Inbetalt i väntan på avgörande	–	–160
<b>Summa</b>	<b>3 648</b>	<b>2 930</b>

# Övrig information

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungsleden är organiserad i fastighetsförvaltande regioner och Nordic Modular. Regionerna är Syd, Väst, Mälardalen och Nord, där Stockholm ingår i region Nord.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 259 personer (267). Av dessa hade Nordic Modular 175 medarbetare (188), varav 145 inom tillverkning av moduler (157).

Den 1 september tillträder Biljana Pehrsson som ny VD för Kungsleden. Hon är sedan 2011 styrelseledamot i Kungsleden och kommer närmast från East Capital Private Equity AB där hon är Head of Real Estate och vVD. VVD och CFO Anders Kvist är tillförordnad VD fram till dess att Biljana tillträder. Cecilia Gannedahl som varit HR- och kommunikationsdirektör slutade i juni.



Peter Versén, Teknisk förvaltare.

## MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 215 Mkr (34). Resultatet kom främst från återförda reserveringar för koncernens räntederivat vars undervärde minskat då räntorna på längre löptider stigit under perioden. Omsättningen uppgick till 28 Mkr (31) och avsåg intäkter från koncernbolag.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 8 083 Mkr (7 801). Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 6 008 Mkr (5 931) innebärande en soliditet om 42 procent (43).

## AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 30 juni 2013 var 39,20 kronor. Jämfört med

betalkursen vid utgången av 2012, som var 35,40 kronor, steg kursen med 11 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate PI med 7 procent. Antalet aktieägare per 30 juni uppgick till 19 756 stycken, vilket är ungefär samma antal som vid årsskiftet.

På årsstämman den 18 april beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning på 1 krona (2,60) per aktie som betalades ut den 26 april.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Förvaltningsresultat och kassaflöde är främst beroende av utvecklingen i

Sveriges ekonomi. Den sammantagna risken i fastigheternas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheternas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras med utgångspunkt i koncernens finanspolicy.

Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2012 på sidorna 67–71.

Moderbolagets resultat och ställning påverkas väsentligen av koncernbolagens situation, varför ovanstående beskrivning även gäller för moderbolaget.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Fem handels- respektive lagerfastigheter i Halmstad, Norrköping och Örebro köptes för 130 Mkr. De tillträd och inkluderas i fastighetsbeståndet under tredje kvartalet.

I mitten av augusti tecknades ett avsiktsförklaringsavtal med GE Capital Real Estate om köp av 84 fastigheter för cirka 5,5 miljarder kronor. Beståndet om cirka 567 000 kvadratmeter utgörs främst av kontorsfastigheter och är till största del beläget i Stockholm och Göteborg. Affären föranleder inte Kungsleden att anskaffa ytterligare riskkapital. Slutligt avtal om köp väntas under oktober efter genomförd due diligence med beräknat tillträde av fastigheterna i slutet av året.

## AKTIEÄGARE

Per 30 juni 2013	Antal aktier	% av röster och kapital
Welandson Gösta och bolag	17 861 810	13,1
Länsförsäkringar fonder	5 661 218	4,1
Norges Bank Investment Management	5 403 432	4,0
Florén Olle och bolag	3 594 250	2,6
SHB fonder	2 930 333	2,1
BlackRock fonder (USA)	2 221 067	1,6
Fjärde AP-fonden	1 849 742	1,4
Andra AP-fonden	1 640 733	1,2
Danske Invest fonder (Sverige)	1 606 429	1,2
Swedbank Robur fonder	1 339 108	1,0
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>44 108 122</b>	<b>32,3</b>
Styrelse och ledning	128 750	0,1
Utländska aktieägare, övriga	31 033 772	22,7
Övriga aktieägare	61 231 420	44,9
<b>Totalt</b>	<b>136 502 064</b>	<b>100,0</b>

Källa: SIS Ägarservice

# Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 juni 2013

## RESULTATRÄKNING<sup>1</sup>

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2013 april–juni	2012 april–juni	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012/2013 juli–juni	2012 jan–dec
Hysesintäkter - fastigheter	408,5	408,9	790,4	820,7	1 552,8	1 583,1
Hysesintäkter - modulbyggnader	66,5	63,8	131,2	126,8	261,0	256,6
Försäljningsintäkter modul tillverkning	89,0	88,4	129,8	169,3	230,8	270,3
<b>Nettoomsättning</b>	<b>564,0</b>	<b>561,1</b>	<b>1 051,4</b>	<b>1 116,8</b>	<b>2 044,6</b>	<b>2 110,0</b>
Fastighetskostnader - fastigheter <sup>1</sup>	-143,0	-141,1	-284,7	-296,3	-526,0	-551,1
Fastighetskostnader - modulbyggnader <sup>1</sup>	-27,4	-25,8	-55,2	-49,5	-102,4	-83,2
Kostnader för modul tillverkning <sup>1</sup>	-81,1	-86,3	-118,0	-157,8	-218,3	-258,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>312,5</b>	<b>307,9</b>	<b>593,5</b>	<b>613,2</b>	<b>1 197,9</b>	<b>1 217,6</b>
<i>varav driftnetto - fastigheter</i>	<i>265,5</i>	<i>267,8</i>	<i>505,7</i>	<i>524,4</i>	<i>1 026,8</i>	<i>1 032,0</i>
<i>varav driftnetto - modulbyggnader</i>	<i>39,1</i>	<i>38,0</i>	<i>76,0</i>	<i>77,3</i>	<i>158,6</i>	<i>173,4</i>
<i>varav bruttoresultat - modul tillverkning</i>	<i>7,9</i>	<i>2,1</i>	<i>11,8</i>	<i>11,5</i>	<i>12,5</i>	<i>12,2</i>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader<sup>1</sup></b>	<b>-31,5</b>	<b>-44,9</b>	<b>-84,0</b>	<b>-93,0</b>	<b>-178,3</b>	<b>-187,3</b>
<b>Finansnetto</b>						
Finansiella intäkter <sup>2</sup>	4,0	9,3	8,5	18,2	21,3	31,0
Räntekostnader <sup>2</sup>	-136,2	-150,7	-267,3	-293,6	-552,4	-578,7
Övriga finansiella kostnader	-15,7	-11,6	-29,7	-17,6	-49,9	-37,8
	<b>-147,9</b>	<b>-153,0</b>	<b>-288,5</b>	<b>-293,0</b>	<b>-581,0</b>	<b>-585,5</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>133,1</b>	<b>110,0</b>	<b>221,0</b>	<b>227,2</b>	<b>438,6</b>	<b>444,8</b>
<b>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b>						
Resultat från fastighetsförsäljningar	4,7	-2,9	4,3	16,7	3,8	16,2
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	-1,9	11,3	-18,2	21,9	-60,4	-20,3
	<b>2,8</b>	<b>8,4</b>	<b>-13,9</b>	<b>38,6</b>	<b>-56,6</b>	<b>-4,1</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument</b>	<b>196,4</b>	<b>-110,5</b>	<b>360,8</b>	<b>116,0</b>	<b>174,9</b>	<b>-69,9</b>
<b>Resultat före skatt<sup>2</sup></b>	<b>332,3</b>	<b>7,9</b>	<b>567,9</b>	<b>381,8</b>	<b>556,9</b>	<b>370,8</b>
<b>Skatt</b>	<b>-71,5</b>	<b>-742,1</b>	<b>-123,3</b>	<b>-1 087,5</b>	<b>150,9</b>	<b>-813,3</b>
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>260,8</b>	<b>-734,2</b>	<b>444,6</b>	<b>-705,7</b>	<b>707,8</b>	<b>-442,5</b>
<b>Avvecklad verksamhet<sup>2</sup></b>						
Resultat från Hemsö-innehav, netto efter skatt	-	63,7	24,0	147,9	670,5	794,4
<b>Periodens resultat<sup>3</sup></b>	<b>260,8</b>	<b>-670,5</b>	<b>468,6</b>	<b>-557,8</b>	<b>1 378,3</b>	<b>351,9</b>
<b>Resultat per aktie<sup>4</sup></b>	<b>1,90</b>	<b>-4,90</b>	<b>3,40</b>	<b>-4,10</b>	<b>10,10</b>	<b>2,60</b>
<b>Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter<sup>4</sup></b>	<b>1,90</b>	<b>-5,40</b>	<b>3,30</b>	<b>-5,20</b>	<b>5,30</b>	<b>-3,20</b>

1 2013 redovisas alla kostnader av administrativ karaktär som är direkt hänförliga till uthyrning respektive modulförsäljning som fastighetskostnader respektive kostnader för modul tillverkning. Dessa kostnader har tidigare i sin helhet redovisats som försäljnings- och administrationskostnader. Vidare redovisas återinvesteringar upp till 50 Mkr per år motsvarande försäljningen av modulbyggnader som fastighetskostnader - modulbyggnader. Utfallet för tidigare perioder har räknats om, där i fallet med återinvesteringar omföring skett om 40 Mkr för helåret 2012 från realiserade värdeförändringar. Resultat före skatt har inte påverkats av dessa förändringar.

2 2013 frånträdde innehavet i Hemsö, vilket tidigare utgjorde ett eget segment. Alla resultatposter från Hemsö-innehavet (resultatandel, ränteintäkter och räntekostnader) redovisas 2013 i resultaträkningen som avvecklad verksamhet längst ned i resultaträkningen. Jämförelsetalen är omräknade, utan påverkan på periodens resultat efter skatt.

3 Hela periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012/2013 juli-juni	2012 jan-dec
Periodens resultat	260,8	-670,5	468,6	-557,8	1 378,3	351,9
Övrigt totalresultat (poster som kan omföras till periodens resultat)						
Omräkningsdifferenser överfört till periodens resultat	-	-	-	-	-	16,9
Andel i Hemsös övrigt totalresultat (avvecklad verksamhet)	-	-	-	-	-5,5	-5,5
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	7,8	-3,1	2,6	-6,5	8,1	-1,0
<b>Periodens totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>268,6</b>	<b>-673,6</b>	<b>471,2</b>	<b>-564,3</b>	<b>1 380,9</b>	<b>362,3</b>

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	13-06-30	12-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	201,4	201,4
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	14 314,6 <sup>1</sup>	14 246,7 <sup>1</sup>
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 518,7 <sup>1</sup>	1 509,3 <sup>1</sup>
Rörelsefastigheter	21,1 <sup>1</sup>	21,1 <sup>1</sup>
Inventarier	13,1	13,9
Uppskjuten skattefordran	82,1	206,7
Andra långfristiga fordringar	229,6	244,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>16 380,6</b>	<b>16 443,1</b>
Varulager	13,9	17,1
Fordran på Tredje AP-fonden	-	3 362,9
Kortfristiga fordringar	199,5	355,4
Fastigheter till försäljning	93,0 <sup>1</sup>	-
Kassa och bank	427,3	721,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>733,7</b>	<b>4 456,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 114,3</b>	<b>20 899,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>8 061,1</b>	<b>7 726,4</b>
<b>Räntebärande skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 919,1	8 104,7
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599,2	1 599,2
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>7 518,3</b>	<b>9 703,8</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>		
Avsättningar	58,7	57,7
Derivat <sup>2</sup>	763,7	1 124,5
Skatteskuld	-	20,5
Övriga ej räntebärande skulder	712,5	2 266,8
<b>Ej räntebärande skulder</b>	<b>1 534,9</b>	<b>3 469,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 114,3</b>	<b>20 899,7</b>

1 Det totala fastighetsinnehavet uppgick per 30 juni 2013 till 15 947,4 Mkr (15 777,2). Kungsleden värderar fastigheterna enligt en intern värderingsmodell som är en integrerad del av affärsprocessen där varje fastighet har en affärsplan. Som grund för värderingarna används en kombination av ortsprisavstämning och nuvärdesberäkning av kassaflöden med en prognosperiod på fem år plus restvärde därefter. Faktorer som beaktas är bland annat hyresnivåer, vakanser, drift- och underhållskostnader, fastighetens ålder, status och användningsområde.

2 I Kungsleden finns ett antal OTC-derivat som används för att ekonomiskt säkra ränterisker, främst ränteswappar. Därutöver finns 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	13-06-30	12-12-31
<b>Vid periodens början</b>	<b>7 726,4</b>	<b>7 719,0</b>
Utdelning	-136,5	-354,9
Periodens totalresultat	471,2	362,3
<b>Vid periodens slut</b>	<b>8 061,1</b>	<b>7 726,4</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012/2013 juli-juni	2012 jan-dec
<b>Rörelsen</b>						
Resultat före skatt	332,3	7,9	567,9	381,8	556,9	370,8
Resultat från fastighetsförsäljningar	-4,7	2,8	-4,3	-16,7	-3,8	-16,2
Orealiserade värdeförändringar	-194,5	109,3	-342,6	-117,9	-94,8	129,9
Utdelning och kassaflöde avseende Hemsö (avvecklad verksamhet)	-	52,1	24,0	52,1	24,0	52,1
Övriga justering för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	7,0	31,1	26,5	29,0	-34,6	-32,1
Betald skatt	0,0	-81,0	0,0	-86,0	-256,0	-342,0
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>140,1</b>	<b>122,2</b>	<b>271,5</b>	<b>242,3</b>	<b>191,7</b>	<b>162,5</b>
Förändringar i rörelsekapital	97,5	-202,5	-331,5	-323,1	388,1	396,5
<b>Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>237,6</b>	<b>-80,3</b>	<b>-60,0</b>	<b>-80,8</b>	<b>579,8</b>	<b>559,0</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-120,3</b>	<b>-55,2</b>	<b>2 826,3</b>	<b>-50,6</b>	<b>3 674,0</b>	<b>797,1</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-28,7</b>	<b>-134,1</b>	<b>-3 063,0</b>	<b>-251,5</b>	<b>-4 124,6</b>	<b>-1 313,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>88,6</b>	<b>-269,6</b>	<b>-296,7</b>	<b>-382,9</b>	<b>129,2</b>	<b>43,0</b>
Likvida medel vid periodens början	331,4	570,5	721,2	683,9	297,9	683,9
Kursdifferens i likvida medel	7,3	-3,0	2,8	-3,1	0,2	-5,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>427,3</b>	<b>297,9</b>	<b>427,3</b>	<b>297,9</b>	<b>427,3</b>	<b>721,2</b>

## SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr	Fastigheter <sup>1</sup>		Nordic Modular <sup>1</sup>		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsleden	
	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni
Hyresintäkter	790,4	820,7	131,2	126,8	-	-	921,6	947,5
Försäljningsintäkter modul tillverkning	-	-	129,8	169,3	-	-	129,8	169,3
<b>Nettoomsättning</b>	<b>790,4</b>	<b>820,7</b>	<b>261,0</b>	<b>296,1</b>			<b>1 051,4</b>	<b>1 116,8</b>
Fastighetskostnader <sup>2</sup>	-284,7	-296,3	-55,2	-49,5	-	-	-339,9	-345,8
Kostnader för modul tillverkning <sup>2</sup>	-	-	-118,0	-157,8	-	-	-118,0	-157,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>505,7</b>	<b>524,4</b>	<b>87,8</b>	<b>88,8</b>			<b>593,5</b>	<b>613,2</b>
Försäljnings- och administrationskostnader <sup>2</sup>	-65,0	-72,4	-19,0	-20,6	-	-	-84,0	-93,0
Finansnetto	-277,5	-278,3	-11,0	-14,7	-	-	-288,5	-293,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>163,2</b>	<b>173,7</b>	<b>57,8</b>	<b>53,5</b>			<b>221,0</b>	<b>227,2</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	4,3	16,7	-	-	-	-	4,3	16,7
Orealiserade värdeförändringar	-18,2	31,9	-	-10,0	-	-	-18,2	21,9
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	360,8	116,0	-	-	-	-	360,8	116,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>510,1</b>	<b>338,3</b>	<b>57,8</b>	<b>43,5</b>			<b>567,9</b>	<b>381,8</b>
Skatt	-110,1	-93,1	-13,2	-9,4	-	-985,0	-123,3	-1 087,5
<b>Resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>399,6</b>	<b>245,2</b>	<b>45,0</b>	<b>32,8</b>		<b>-985,0</b>	<b>444,6</b>	<b>-705,7</b>
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt	-	-	-	-	24,0	147,9	24,0	147,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>399,6</b>	<b>245,2</b>	<b>45,0</b>	<b>32,8</b>	<b>24,0</b>	<b>-837,1</b>	<b>468,6</b>	<b>-557,8</b>
Fastigheter	14 428,7	14 215,8	1 518,7	1 534,6	-	-	15 947,4	15 750,4
Köp och investeringar i fastigheter	191,1	118,1	12,3	17,3	-	-	203,4	135,4

1 Fördelning av räntor för segmentet Nordic Modular sker från och med 2013 utifrån direkt hänförliga lån. Inga räntederivat fördelas till Nordic Modular. Jämförelsetalen har räknats om.

2 2013 redovisas direkta försäljnings- och administrationskostnader som fastighetskostnader respektive kostnader för modul tillverkning, vilket är en förändring jämfört med tidigare då alla kostnader redovisades på raden försäljnings- och administrationskostnader. Likaså belastas fastighetskostnaderna för modulbyggnader av återinvesteringar i beståndet. Jämförelsetalen har räknats om för att uppnå jämförbarhet.

## NYCKELTAL

	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012/2013 juli-juni	2012 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, % <sup>1</sup>					8,1	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					90,0	89,3
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>					69,0	70,7
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, % <sup>1</sup>	7,7	7,8	7,3	7,7	7,5	7,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	89,5	90,6	89,7	90,1	89,6
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>	64,1	64,7	63,1	63,5	65,4	65,5
<b>Finansiella</b>						
Förvaltningsresultat, Mkr	133	110	221	227	439	445
Periodens resultat, Mkr	261	-670	469	-558	1 378	352
Avkastning på totalt kapital, % <sup>1</sup>	6,7	6,4	5,7	6,8	9,2	8,8
Avkastning på eget kapital, %	13,0	-36,7	11,9	-15,4	18,5	4,6
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1</sup>	7,5	7,4	6,6	7,8	10,3	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1</sup>	1,9	1,9	1,8	2,1	2,7	2,7
Soliditet, %					47,1	37,0
Skuldsättningsgrad, ggr					0,9	1,3
Belåningsgrad, %					47,1	61,5
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	140	122	272	242	192	163
<b>Data per aktie</b>						
Börskurs, kr					39,20	35,40
Utdelning, kr					1,00	2,60
Totalavkastning, %					16,6	-17,4
Direktavkastning, %					2,6	7,3
P/E-tal, ggr					3,9	13,7
Bruttoresultat, kr <sup>1</sup>	2,30	2,30	4,40	4,50	8,80	8,90
Förvaltningsresultat, kr	1,10	0,80	1,80	1,70	3,40	3,30
Periodens resultat, kr	1,90	-4,90	3,40	-4,10	10,10	2,60
Fastigheternas bokförda värde, kr					116,80	115,60
Eget kapital, kr					59,10	56,60
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,00	0,90	2,00	1,80	1,40	1,20
Utestående och genomsnittligt antal aktier <sup>2</sup>	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064	136 502 064

1. De förändrade principerna för redovisning av försäljnings- och administrationskostnader som från och med 2013 delvis redovisas i driftnetto/bruttoresultat samt kostnader för återinvesteringar i modulbyggnader som en fastighetskostnad påverkar flera nyckeltal. Tidigare perioders nyckeltal har räknats om.

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

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012/2013 juli-juni	2012 jan-dec
Koncerninterna intäkter	16,6	9,2	28,3	30,6	59,1	61,4
Administrationskostnader	-8,0	-11,8	-26,9	-23,6	-59,7	-56,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>1,4</b>	<b>7,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>5,0</b>
Resultat från finansiella poster	144,1	-154,8	273,6	40,4	553,7	320,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>152,7</b>	<b>-157,4</b>	<b>275,0</b>	<b>47,4</b>	<b>553,1</b>	<b>325,5</b>
Skatt på periodens resultat	-33,6	40,0	-60,5	-13,9	-73,4	-26,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>119,1</b>	<b>-117,4</b>	<b>214,5</b>	<b>33,5</b>	<b>479,7</b>	<b>298,7</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	13-06-30	12-12-31	12-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	8 083,1	7 800,9	7 945,8
Fordringar hos koncernföretag	5 196,8	4 904,0	4 931,7
Externa fordringar och övrigt	612,7	615,3	665,1
Likvida medel	348,7	540,9	111,7
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 241,3</b>	<b>13 861,1</b>	<b>13 654,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 008,3 <sup>1</sup>	5 930,5	5 665,3
Långfristiga skulder	1 601,7	1 600,8	2 046,3
Skulder till koncernföretag	5 741,6	4 727,1	4 934,3
Övriga skulder	889,7	1 602,7	1 008,4
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 241,3</b>	<b>13 861,1</b>	<b>13 654,3</b>

1. Utdelning har minskat eget kapital med 137 Mkr.



## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolag enligt RFR2. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

Uppställningen av resultaträkningen har ändrats 2013 för att öka jämförbarheten med andra fastighetsbolag. Dels har den kompletterats med delresultatet förvaltningsresultat som visar resultatet från den löpande verksamheten efter finansieringskostnader. Resultat från fastighetsförsäljningar anges där till netto på en rad jämfört med tidigare bruttoredovisning på flera rader som summerade till handelsnetto. Kungsleden redovisar från och med 2013 kostnader för fastighetsadministration

och återinvesteringar för modulbyggnader som fastighetskostnad. På motsvarande sätt redovisas administration inom modulproduktion som kostnad för modultillverkning. Jämförelseperioderna har räknats om på motsvarande sätt och har endast inneburit omföringar mellan olika resultatrader och inte påverkat resultat före eller efter skatt. För helåret 2012 innebar en ökning av driftkostnader till 71 Mkr för administrationen respektive 40 Mkr för återinvesteringar. Försäljnings- och administrationskostnader respektive de negativa realiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter har minskat med motsvarande belopp.

IFRS 13 Värderingar till verkligt värde tillämpas för första gången 2013 och innebär nya upplysningar i delårsrap-

porten avseende vilka finansiella instrument som innehas och hur de värderas.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för räkenskapsåret 2012.

## 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.

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Delårsrapporten för perioden januari–juni 2013 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 16 augusti 2013

Göran Larsson  
*Ordförande*

Magnus Fernqvist  
*Styrelseledamot*

Joachim Gahm  
*Styrelseledamot*

Peter Gustafson  
*Styrelseledamot*

Lars Holmgren  
*Styrelseledamot*

Biljana Pehrsson  
*Styrelseledamot*

Kia Orback Pettersson  
*Styrelseledamot*

Charlotta Wikström  
*Styrelseledamot*

Anders Kvist  
*Tillförordnad verkställande direktör*

## GRANSKNINGSRAPPORT

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Kungsleden AB (publ) per den 30 juni 2013 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 Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor.

En översiktlig granskning består 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 16 augusti 2013  
KPMG AB

Björn Flink  
*Auktoriserad revisor*

# Kvartalsöversikt

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2013		2012				2011	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Nettoomsättning	564	487	494	499	561	556	550	554
Bruttoresultat	313	281	282	327	302	305	304	354
varav driftnetto - fastigheter	266	240	241	280	268	257	266	311
varav driftnetto - modulbyggnader	39	37	41	45	34	39	30	37
varav bruttoresultat - modul tillverkning	8	4	0	2	0	9	8	5
Försäljnings- och administrationskostnader	-32	-52	-56	-43	-39	-48	-41	-38
Finansnetto	-148	-141	-137	-156	-153	-140	-132	-153
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>133</b>	<b>88</b>	<b>89</b>	<b>128</b>	<b>110</b>	<b>117</b>	<b>131</b>	<b>163</b>
Resultat från andelar i Hemsö	-	-	-	-	-	-	118	70
Resultat från fastighetsförsäljningar	5	0	0	0	-3	20	22	11
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2	-16	-52	10	11	11	167	27
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	196	164	-19	-167	-111	226	-90	-518
<b>Resultat före skatt</b>	<b>332</b>	<b>236</b>	<b>18</b>	<b>-29</b>	<b>7</b>	<b>374</b>	<b>348</b>	<b>-247</b>
Skatt	-72	-52	246	29	-742	-345	-45	74
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>261</b>	<b>184</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>-735</b>	<b>29</b>	<b>303</b>	<b>-173</b>
Avvecklad verksamhet - resultat från Hemsö-innehav	-	24	660	-13	64	84	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>261</b>	<b>208</b>	<b>924</b>	<b>-13</b>	<b>-671</b>	<b>113</b>	<b>303</b>	<b>-173</b>

## FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2013		2012				2011	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	201	201
Fastigheter	15 854	15 823	15 777	14 779	14 838	14 627	14 788	16 395
Inventarier	13	14	14	14	14	15	15	15
Andelar i Hemsö	-	-	-	1 157	1 177	1 167	1 084	1 004
Långfristiga fordringar Hemsö	-	-	-	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Uppskjuten skattefordran	82	162	207	-	-	766	1 020	981
Andra långfristiga fordringar	230	220	244	241	251	439	443	550
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>16 380</b>	<b>16 420</b>	<b>16 443</b>	<b>17 892</b>	<b>17 981</b>	<b>18 715</b>	<b>19 051</b>	<b>20 646</b>
Varulager	14	15	17	16	21	16	17	17
Fordran på Tredje AP-fonden	-	-	3 363	-	-	-	-	-
Kortfristiga fordringar	200	228	355	244	438	410	240	311
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	93	-	-	-	912	906	905	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	-	-	-	-	18	117	14	-
Kassa och bank	427	331	721	330	298	434	684	753
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>734</b>	<b>574</b>	<b>4 457</b>	<b>590</b>	<b>1 687</b>	<b>1 883</b>	<b>1 860</b>	<b>1 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 114</b>	<b>16 994</b>	<b>20 900</b>	<b>18 482</b>	<b>19 668</b>	<b>20 598</b>	<b>20 911</b>	<b>21 727</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<b>Eget kapital</b>	<b>8 061</b>	<b>7 929</b>	<b>7 726</b>	<b>6 774</b>	<b>6 800</b>	<b>7 828</b>	<b>7 719</b>	<b>7 426</b>
<b>Räntebärande skulder</b>								
Skulder till kreditinstitut	5 919	5 785	8 105	8 165	8 267	8 037	8 154	9 852
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	901	901	901	-
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>7 518</b>	<b>7 384</b>	<b>9 704</b>	<b>9 764</b>	<b>10 767</b>	<b>10 537</b>	<b>10 654</b>	<b>11 451</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>								
Avsättningar	59	59	58	110	109	432	431	556
Uppskjuten skatteskuld	-	-	-	53	82	1	1	1
Derivat	764	960	1 125	1 100	944	915	1 156	1 108
Övriga ej räntebärande skulder	712	662	2 287	681	937	813	890	1 185
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	29	72	60	-
<b>Ej räntebärande skulder</b>	<b>1 535</b>	<b>1 681</b>	<b>3 470</b>	<b>1 944</b>	<b>2 101</b>	<b>2 233</b>	<b>2 538</b>	<b>2 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 114</b>	<b>16 994</b>	<b>20 900</b>	<b>18 482</b>	<b>19 668</b>	<b>20 598</b>	<b>20 911</b>	<b>21 727</b>

## NYCKELTAL

Mkr	2013		2012				2011	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
<i>Utfall</i>								
Direktavkastning, %	7,7	7,0	7,4	7,5	7,7	7,6	7,4	8,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	90,5	89,7	89,3	89,5	89,9	90,0	89,0
Överskottsgrad, %	64,1	62,0	64,2	63,6	64,0	62,3	62,1	72,1
<b>Finansiella</b>								
Förvaltningsresultat, Mkr	133	88	89	128	110	117	131	163
Periodens resultat, Mkr	261	208	923	-13	-671	113	303	-173
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	5,3	18,0	5,7	6,4	7,0	7,6	7,3
Avkastning på eget kapital, %	13,0	10,6	50,9	-0,8	-36,7	5,8	16,0	-9,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,5	6,6	23,5	6,5	8,0	8,6	9,5	9,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	5,5	1,7	1,9	2,3	2,6	2,3
Soliditet, %	47,1	46,7	37,0	36,7	34,6	38,0	36,9	34,2
Belåningsgrad, %	47,1	46,7	61,5	66,1	68,4	67,8	67,9	69,8
<b>Data per aktie</b>								
Förvaltningsresultat, kr	1,00	0,60	0,70	0,90	0,80	0,90	1,00	1,20
Periodens resultat, kr <sup>1</sup>	1,90	1,50	6,80	-0,10	-4,90	0,70	2,20	-1,30
Utdelning, kr	1,00	-	-	-	2,60	-	-	-

1. Någon utspädning per aktie föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

## DEFINITIONER

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

**Direktavkastning**, driftnetto i förhållande till bokfört värde för fastigheterna vid periodens utgång.

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

**Ekonomisk uthyrningsgrad**, hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

**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 [kungsleden.se/definitioner](http://kungsleden.se/definitioner)

kungsleden.se

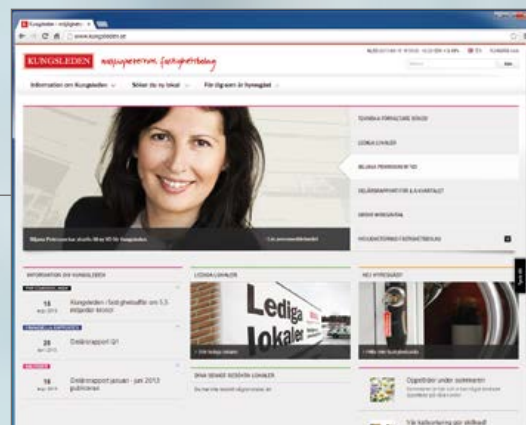
Följ oss på nätet:



Läsa och prenumerera på pressmeddelanden

	2014	2013	2012	2011	2010
1. Inkomster	2 115,8	2 352,2	2 651,8	2 523,8	2 176
2. Kostnader	1 191,0	1 281,2	1 361,1	1 261,6	1 171
3. Resultat före skatt	924,8	1 071,0	1 290,7	1 262,2	1 005
4. Skatt	-151,8	-121,6	-126,8	-117,7	-102
5. Resultat efter skatt	773,0	949,4	1 163,9	1 144,5	903
6. Avskrivningar	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,0
7. Förändringar i värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
8. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
9. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
10. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
11. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
13. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
14. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
15. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
16. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
17. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
18. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
19. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
20. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
21. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
22. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
23. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
24. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
25. Förändringar i övriga värdepappersförvärd	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Ladda ner finansiella tabeller i Excel



För mer information besök oss på vår webbplats

## Kontakt

**KUNGSLEDEN AB (PUBL)**  
**ORG NR 556545-1217**  
**SÅTE STOCKHOLM**

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

## Kalendarium

Delårsrapport  
**1 januari–30 september 2013**      **25 oktober 2013**

Bokslutskommuniké  
**2013**      **15 februari 2014**